

CONCHES

SUR GONDOIRE

PLAN LOCAL D'URBANISME



PLU approuvé le 10 décembre 2019

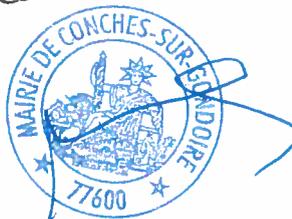
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Pièce n°5 : règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération

Le : 12.11.2020

Le Maire :



SOMMAIRE

<i>Avant-propos</i>	2
DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	3
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	7
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB	18
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	32
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP.....	37
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	47
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	55
Annexes.....	66

Avant-propos

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) a opéré une réforme d'ensemble des documents d'urbanisme en substituant notamment le Plan Local d'Urbanisme (PLU) au Plan d'Occupation des Sols (POS). Celle-ci a depuis été complétée par :

- la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat ;
- la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL) ;
- la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 1 et 2) ;
- la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche (MAP) ;
- la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) ;
- la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) ;
- la loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives ;
- la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte ;
- l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 ;
- le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 ;
- la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine ;
- la loi n°2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et de paysages.

Article L151-8 du Code de l'urbanisme,

Créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L 101-1 à L 101-3.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L151-8 à L151-42 et R123-1 et R123-14-1 ancien du Code de l'urbanisme.

Article 1 : champs d'application territoriale du PLU

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Conches-sur-Gondaire.

Article 2 : portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol

1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à certaines dispositions issues du règlement national d'urbanisme visé aux articles L111-1 et suivant et R111-1 ancien et suivants du Code de l'urbanisme.
2. S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législation spécifique concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières. Conformément à l'article L151-43 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol font l'objet d'une annexe au présent dossier.
3. La règle de réciprocité d'implantation des bâtiments de L111-3 du Code rural et de la pêche - maritime doit être prise en considération.
4. Demeurent applicables toutes les prescriptions du règlement sanitaire départemental en vigueur.
5. En application de l'article L531-14 et R531-18 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles d'Ile-de-France, service régional de l'archéologie, 47, rue Le Peletier 75009 Paris.

L'article R523-1 du Code du Patrimoine prévoit que : « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrage ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article R523-8 du même Code, « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrage ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R523-7, peuvent décider de saisir le Préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

6. En application de l'article L215-18 du Code de l'environnement, pendant la durée des travaux visés aux articles L215-15 et L215-16 du même code, les propriétaires riverains d'un cours d'eau sont tenus de laisser passer sur leurs terrains les fonctionnaires et les agents chargés de la surveillance, les entrepreneurs ou ouvriers, ainsi que les engins mécaniques strictement nécessaires à la réalisation de travaux, dans la limite d'une largeur de six mètres.
Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et jardins attenants aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins.
La servitude instituée au premier alinéa s'applique autant que possible en suivant la rive du cours d'eau et en respectant les arbres et plantations existants.
7. En application de l'article R*123-10-1 ancien du Code de l'urbanisme, dans le cas :
- d'un lotissement ;
 - de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance ;

les règles édictées par le présent règlement sont appréciées à l'ensemble du terrain loti ou à diviser et non lot par lot.

8. Toute intervention sur les éléments identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie (article R*421-23 h) du Code de l'urbanisme).
9. Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en application de l'article L151-19 ou de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (article R*421-28 e) du Code de l'urbanisme).

Article 3 : division du territoire en zones

Article R123-5 ancien du Code de l'urbanisme : les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le règlement graphique délimite :

- la zone UA vouée à accueillir les constructions et installations destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à la fonction d'entreposage et aux équipements collectifs ou de services publics dans le centre ancien de la commune ;
- la zone UAa vouée à accueillir les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à la fonction d'entreposage et aux équipements collectifs ou de services publics dans le centre ancien de la commune ;
- la zone UBa vouée à accueillir les constructions et installations destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à la fonction d'entreposage et aux équipements collectifs ou de services publics dans le pôle urbain nord ;
- la zone UBb1 vouée à accueillir les extensions et annexes des constructions et installations existantes et les constructions et installations destinées aux équipements collectifs ou de services publics au Val Guermantes ;

- la zone UBb2 vouée à accueillir les extensions et annexes des constructions et installations existantes et les constructions et installations destinées aux équipements collectifs ou de services publics au hameau du Laurençon ;
- la zone UE destinée aux constructions et installations d'équipements collectifs ou de services publics ;
- la zone UP vouée à accueillir les extensions et annexes des constructions et installations existantes et les constructions et installations destinées aux équipements collectifs ou de services publics.

Article R123-7 ancien du Code de l'urbanisme : les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Le règlement graphique délimite :

- la zone A destinées aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux équipements collectifs ou de services publics.

Article R123-8 ancien du Code de l'urbanisme : les zones naturelles sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Le règlement graphique délimite :

- la zone N destinée aux constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics ;
- la zone Np destinée aux extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants et les constructions et installations destinées aux équipements collectifs ou de services publics. Le secteur Np est équivalent au secteur Up à la différence qu'il est inclus dans le PPEANP ;
- le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Nr destiné aux constructions et installations nécessaires aux activités du Pôle d'Activité et de Soins Adaptés (PASA) (EHPAD, résidence pour travailleurs handicapés...).

Le règlement du plan local d'urbanisme comprend également :

- des espaces boisés classés (EBC) en application de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme ;
- des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements en application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme ;
- des éléments et des secteurs identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme ;
- des éléments et des secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme ;
- des emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme ;
- des zones humides / potentiellement humide ;
- des périmètres d'orientations d'aménagement et de programmation ;
- des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares ;
- des limites d'implantation des constructions (article UBa 6).

Article 4 : adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par ce plan :

- peuvent faire l'objet d'adaptation mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation (article L152-3 du Code de l'urbanisme).

Article 5 : Divers

Dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de gaz, et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire, il convient de consulter **GRTgaz** :

Direction des opérations – Département maintenance données techniques et travaux tiers

2, rue Pierre Timbaud

92238 GENNEVILLIERS Cedex

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère et vocation de la zone :

La zone UA est vouée à accueillir les constructions et installations destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à la fonction d'entreposage et aux équipements collectifs ou de services publics dans le centre ancien de la commune.

La zone UAa est vouée à accueillir les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à la fonction d'entreposage et aux équipements collectifs ou de services publics dans le centre ancien de la commune.

Article UA1 : les occupations et utilisations du sol interdites

Dans toutes les zones :

1. Les constructions destinées à l'industrie.
2. Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
3. Le camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les caravanes au sens de l'article R111-31 du Code de l'urbanisme et suivant.
4. Le stationnement de caravanes.
5. Les carrières.
6. Les dépôts d'ordures ménages, résidus urbains, ou déchets de matériaux.

Dans la zone UAa :

7. Les constructions destinées à l'habitation en rez-de-chaussée.

Article UA2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions des articles de cette zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit.
2. Dans les périmètres des orientations d'aménagement et de programmation identifiés au plan de zonage, les constructions et installations doivent être compatibles avec les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation.
3. Dans le secteur identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de logements, 50 % de ce programme doit être affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé ou conventionnés avec l'Etat.

4. Les constructions destinées à l'artisanat sont autorisées à condition :
 - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent ;
 - que les besoins en infrastructures de voirie ou de réseaux divers n'en soient pas augmentés de façon significative ;
 - que la surface de plancher n'excède pas 150 mètres carrés.
5. Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce et à la fonction d'entrepôt sont autorisées à condition de ne pas excéder 150 mètres carrés de surface de plancher.
6. Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont autorisés à condition qu'une étude de sol démontre l'absence de risques d'inondation.

Article UA3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Voies

1. Les caractéristiques des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes handicapées suivant les normes en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.
2. Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire un demi-tour suivant les normes en vigueur.

Accès

3. Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conforme aux prescriptions ci-dessous.
4. Les accès automobiles doivent présenter une largeur minimale de 3,50 mètres et une longueur maximale de 50 mètres.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article UA4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.
2. La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

3. Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent. Des contrôles peuvent être faits par le service d'assainissement pour s'assurer du respect des prescriptions.

Eaux potables

4. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.
5. Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune.
6. En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.
7. Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

Eaux usées

8. Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement en vigueur sur la commune.
9. Le traitement et l'évacuation des eaux usées autres que domestiques sont soumis à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières.
10. Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

Eaux pluviales

11. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public de collecte des eaux usées est interdit.
12. Les eaux de pluie seront utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière ou elles sont collectées.
13. Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0 de l'article R.214-1 du code de l'environnement répondent dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.
14. En l'absence d'objectifs précis fixés par une réglementation locale (zonage des eaux pluviales, règlement de ZAC...) et conformément au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de l'Agence de l'Eau Seine Normandie, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales dans le réseau peuvent être imposées par le service d'assainissement lors d'une construction nouvelle ou lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant. Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation du réseau.
15. Ces prescriptions prennent la forme d'une limitation du débit rejeté au réseau ou d'une obligation d'abattement minimum pour une pluie de référence.
16. Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapo-transpiration par la végétation sont préférés aux autres solutions.

17. Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée au réseau ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable du service d'assainissement.
18. A l'appui de sa demande de branchement, le pétitionnaire fournit une notice précisant les aménagements et dispositifs envisagés pour respecter les prescriptions du service d'assainissement, ainsi que leurs caractéristiques précises et les modalités de gestion prévues. Une note de calcul atteste que l'objectif d'abattement ou de limitation du débit est bien atteint et justifie les dimensions des ouvrages.
19. Il appartient au pétitionnaire de se prémunir, par des dispositifs qu'il juge appropriés, des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de période de retour supérieure à celle de la pluie de référence des prescriptions fixées par le service d'assainissement.
20. Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement pluvial établi en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et adoptées postérieurement à la mise en application du PLU, viendraient compléter les dispositions du présent article.
21. Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux de pluie peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.
22. Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.

Electricité

23. Le raccordement des constructions et installations aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.

Article UA5 : la superficie minimale des terrains constructibles

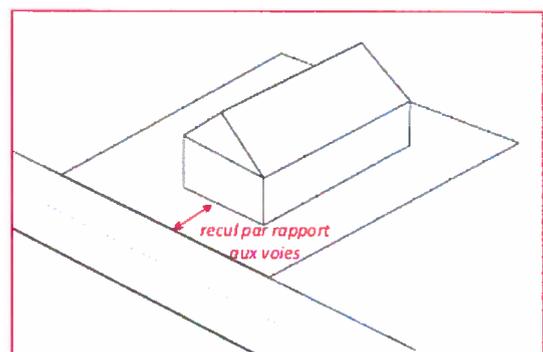
Sans objet.

Article UA6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Méthode de calcul :

Le recul de la construction par rapport aux voies doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile qui en est le plus rapproché.

La largeur de l'unité foncière doit être calculée horizontalement entre tout point de la première limite séparative aboutissant à l'alignement de la voie au point de la deuxième limite séparative aboutissant à l'alignement de la voie qui en est le plus rapproché. Si l'unité foncière est riveraine de deux voies, le calcul doit s'effectuer par rapport à l'alignement de l'une des voies.



1. Les constructions principales (hors annexes) doivent être implantées avec un recul maximum de 20 mètres.
2. Les constructions annexes peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de celui-ci.

3. Le long de la rue du Fort du Bois, les constructions doivent être implantées :

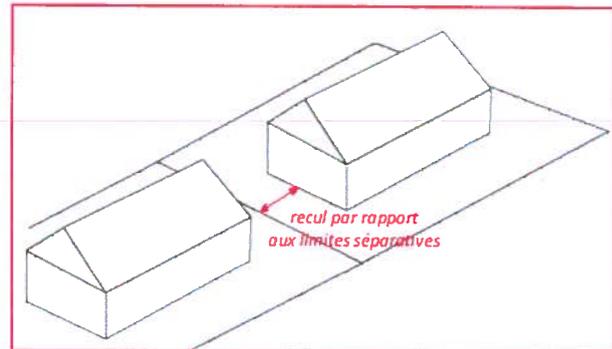
- soit à l'alignement des voies ;
- soit avec un recul minimum de 4 mètres à condition :
 - d'assurer une continuité visuelle par la construction d'un mur en maçonnerie dont l'aspect doit être en harmonie avec les constructions voisines et doit être conforme aux dispositions de l'article UA11 ;
 - que la nouvelle construction soit édifiée en continuité d'une construction existante située en fonds voisin et implantée en retrait ;
 - que l'unité foncière présente une façade sur rue d'une largeur supérieure à 12 mètres.

Article UA7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Méthode de calcul :

Le recul de la construction par rapport aux limites séparatives doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

La largeur de l'unité foncière doit être calculée horizontalement entre tout point de la première limite séparative aboutissant à l'alignement de la voie au point de la deuxième limite séparative aboutissant à l'alignement de la voie qui en est le plus rapproché. Si l'unité foncière est riveraine de deux voies, le calcul doit s'effectuer par rapport à l'alignement de l'une des voies.



La hauteur de la construction doit être calculée conformément à l'article UA10.

1. **Par rapport aux limites séparatives aboutissant à l'alignement de la voie**, les constructions doivent être implantées :
 - sur les deux limites séparatives, si la largeur de l'unité foncière est inférieure ou égale à 12 mètres ;
 - sur au moins une des deux limites séparatives, si la largeur de l'unité foncière est supérieure à 12 mètres. En cas de recul par rapport à une des limites séparatives, un mur de clôture, conforme aux dispositions de l'article UA11, doit être édifié à l'alignement de la voie entre la construction et la limite séparative. La marge de recul doit être conforme aux prescriptions ci-après.
2. **Par rapport aux autres limites séparatives**, les constructions doivent être implantées soit :
 - en limites séparatives si elles s'adossent à une construction de mêmes dimensions et en bon état existant sur le fond voisin ;
 - avec un recul minimum égal à la moitié de la hauteur de la façade de la construction, sans pouvoir être inférieur à 2,50 mètres, si le côté intéressé de la construction ne comporte pas de baies principales assurant l'éclaircissement des pièces d'habitations ou de travail ;
 - avec un recul minimum égal à la hauteur de la façade de la construction, sans pouvoir être inférieur à 8 mètres, dans les autres cas.

3. Les constructions annexes doivent être implantées soit :

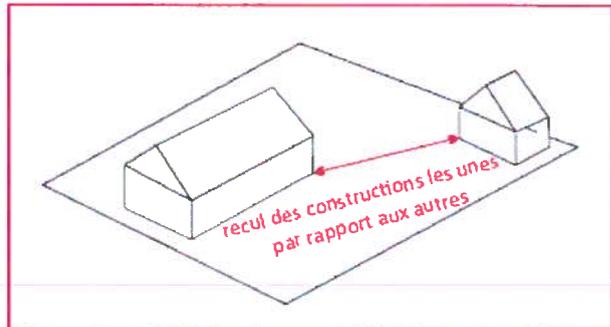
- en limites séparatives, si elles s'adosent à des constructions de mêmes dimensions et en bon état existant sur le fond voisin ou à un mur de clôture ;
- avec un recul minimum de 1 mètre, dans les autres cas.

Article UA8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Méthode de calcul :

Le recul des constructions les unes par rapport aux autres doit être calculé horizontalement entre tout point d'une construction au point de la construction qui en est le plus rapproché.

La hauteur de la construction doit être calculée conformément à l'article UA10.



1. Les constructions principales doivent être implantées soit :

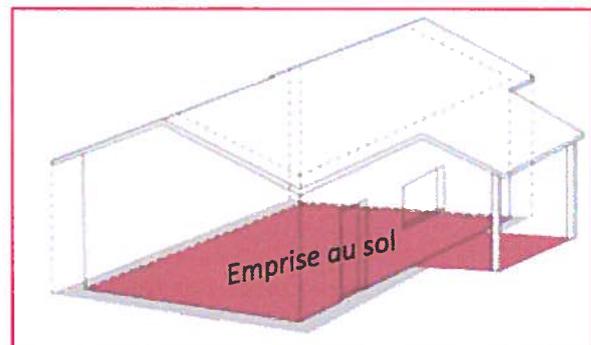
- avec un recul minimum égal à la hauteur de la construction la plus basse, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres, si les côtés intéressés des constructions ne comportent pas de baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitations ou de travail ;
- avec un recul minimum égal à la hauteur de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieur à 8 mètres, dans les autres cas.

Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations d'équipements collectifs ou de services publics.

Article UA9 : l'emprise au sol des constructions

Méthode de calcul :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



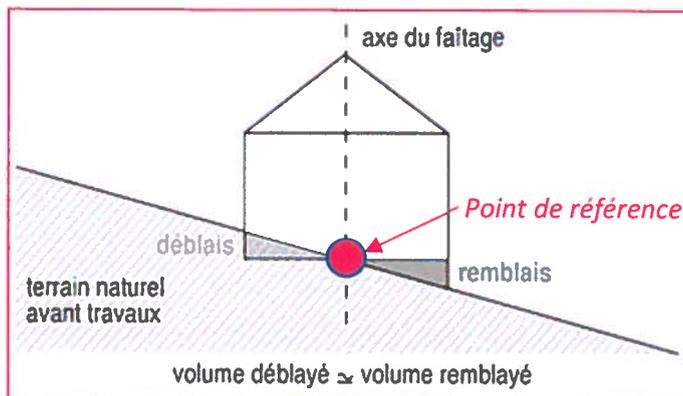
1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière. Cette emprise au sol peut être portée à 70 % de la superficie de l'unité foncière lorsque le rez-de-chaussée est affecté à un usage commercial ou artisanal.

Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations d'équipements collectifs ou de services publics.

Article UA10 : la hauteur maximale des constructions

Méthode de calcul :

La hauteur des constructions doit être calculée verticalement du terrain naturel au point le plus haut de la construction (ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-après : cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.).



La hauteur de façade doit être calculée verticalement du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou au niveau supérieur de l'acrotère.

En cas d'implantation sur un terrain en pente, le point de référence du terrain naturel est celui du schéma suivant :

1. La hauteur maximale des constructions principales est de R+1+C dans la limite de 10 mètres.
2. La hauteur maximale des constructions annexes est de 3,50 mètres.

Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations d'équipements collectifs ou de services publics.

Article UA11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Généralités

1. Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les constructions présentant une architecture contemporaine sont autorisées à condition qu'elles permettent une meilleure harmonie avec le bâti existant.

Des adaptations sont possibles en cas d'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Les permis de construire ou d'aménager ou les décisions prises sur les déclarations préalables peuvent comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Toitures et couvertures

3. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
4. La ligne principale de faitage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives joignant l'alignement de la voie de desserte.
5. Les toitures des constructions principales, hors extensions et constructions annexes, doivent comporter deux pans minimum avec des pentes comprises entre 35° et 45°.

6. Les toitures des extensions et des constructions annexes peuvent être plates ou à une seule pente de 20° minimum.
7. Pour les constructions principales et les extensions, les toitures à pente doivent être recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise, exception faite des vérandas, et ne doivent pas comporter de débord sur pignon.
8. Pour les constructions annexes, les toitures à pente doivent être recouvertes de matériaux présentant un aspect en harmonie avec la couverture de la construction principale, et ne doivent pas comporter de débord sur pignon.
9. Les parties de constructions édifiées en superstructure sur les toitures (cheminées, machineries d'ascenseurs, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Parements extérieurs

10. Les murs existants en pierre appareillée traditionnellement doivent être maintenus ou reconstruits à l'identique (construction et mur de clôture).
11. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
12. La couleur et la finition des enduits et des bardages doivent respecter les préconisations du CAUE77.
13. Les bardages en plastique sont interdits (construction et mur de clôture).

Clôtures

14. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.
15. Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur l'unité foncière et dans le voisinage immédiat.
16. Les clôtures doivent être constituées d'ensembles homogènes composés de préférence de haies doublées ou non d'un grillage, de maçonneries pleines ou ajourées. Les piliers intermédiaires doivent être de proportions discrètes.
17. L'emploi à nu de plaques de béton est interdit.
18. Les clôtures en panneaux ou lamelles de bois sont interdites pour les clôtures à l'alignement des voies.
19. Les coffrets liés à la desserte des réseaux doivent être intégrés à la clôture.
20. Lorsque le terrain jouxte une zone A ou N, la clôture sera obligatoirement constituée de haie végétale d'essences locales, éventuellement adossée à un grillage.
21. Le long de la rue du Fort du Bois, les clôtures implantées à l'alignement des voies et emprises publiques doivent être constituées d'un mur en pierre apparente ou en maçonnerie d'une hauteur comprise entre 1,80 mètre et 2 mètres et recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur doivent être en harmonie avec la construction principale.

Les clôtures à proximité immédiates des accès et carrefours des voies ouvertes à la circulation publique pourront faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité des usagers des voies.

Ouvertures et menuiseries

22. L'éclairage des combles doit être assuré soit :
 - par des ouvertures en lucarnes dont la somme des largeurs ne doit pas excéder la moitié de la longueur de la toiture ;
 - par des châssis de toit.
23. Les lucarnes rampantes sont autorisées pour les constructions se composant déjà de ce type de lucarne.
24. La couleur et la finition des ouvertures et huisseries doivent respecter les préconisations du CAUE77.
25. Les ouvertures visibles des voies publiques, exception faite des lucarnes, doivent être équipées de volets à battants éventuellement doublés de volets roulants.
26. Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

Aménagement des abords des constructions

27. Les composteurs, les espaces non couverts de stockage des conteneurs à déchets, les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés des voies ouvertes à la circulation publique.

Article UA12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Pour les véhicules motorisés

1. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.
2. Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.
3. La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.
4. Une place de stationnement doit présenter des dimensions de 5 mètres de long par 2,5 mètres de large.
5. Toute personne qui construit :
 - un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
 - un bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés ou à la clientèle ;
 - un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;

dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un décompte individualisé de la consommation d'électricité. Les bâtiments de bureaux qui comportent un parc de stationnement doivent être équipés de points de charge permettant la recharge des véhicules électriques. Le type de recharge visée est la recharge normale, d'une durée de 6 à 8h, prévue pour s'effectuer pendant la journée de travail. Le minimum de place à équiper est de 10 % de la totalité des places du parc de stationnement destinées aux véhicules.

6. Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés doivent être réalisées sur le terrain d'assiette et ne peuvent pas être :
 - inférieures à 1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé ou conventionné avec l'Etat et/ou par logement ne comportant qu'une pièce principale (studio) ;
 - inférieures à 2 places de stationnement par logement dans les autres cas ;
 - inférieures à 1 place de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher et supérieures à 1 place de stationnement par tranche de 55 mètres carrés de surface de plancher destinée aux bureaux ;
 - inférieures à 3 places de stationnement par commerce ;
 - inférieures à 1 place de stationnement par chambre pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
 - inférieures à 1 place de stationnement pour personne à mobilité réduite par tranche de 10 places de stationnement.
7. Les aires de livraison ne peuvent pas être inférieures :
 - pour les commerces de plus de 1 000 mètres carrés de surface de vente, 1 aire de livraison permettant l'accueil d'un véhicule de 2,60 mètres de large, d'au moins 6 mètres de long et de 4,20 mètres de haut, y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur et d'une zone de manutention de 10 mètres carrés ;
 - pour les autres activités, 1 aire de livraison de 100 mètres carrés par tranche de 6 000 mètres carrés de surface de plancher.
8. Des aires de stationnement supplémentaires peuvent être réalisées sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.
9. Les garages et aires de stationnement en sous-sol doivent correspondre à une utilisation judicieuse de la topographie du terrain et ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir ni avoir un accès présentant une pente supérieure à 5 % dans les 5 premiers mètres.

Pour les vélos

10. Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent être clos et couverts, ils doivent être d'accès direct à la voie ou à un cheminement praticable, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %. Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et cadenassés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.

11. Les aires de stationnement affectées aux vélos ne peuvent pas être inférieures :

- pour les opérations d'habitat de plus de 400 mètres carrés de surface de plancher, à 0,75 mètre carré par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5 mètre carré par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 mètres carrés ;
- pour les constructions de bureaux, à 1,5 mètre carré par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher ;
- pour les écoles primaires, à 1 place pour huit à douze élèves ;
- pour les collèges et lycées, à 1 place pour trois à cinq élèves ;
- pour les autres destinations de constructions de plus de 500 mètres carrés de surface de plancher, à 1 place de stationnement pour 10 employés auxquelles s'ajoute les places visiteurs.

Article UA13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1. Les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales (voir liste des essences du CAUE77 en annexe).
2. Les haies vives doivent être constituées au minimum de 30 % d'essences fleuries et au maximum de 50 % d'essences persistantes.
3. Les résineux et les bambous sont interdits pour les haies.

Article UA14 : le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article UA15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

1. Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.
2. Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent être raccordés aux réseaux d'énergie existants à proximité du site d'implantation.
3. Tout projet de construction susceptible d'impacter directement ou indirectement plus de 1000 mètres carrés de surface de terrain en zone humide potentielle doit faire l'objet d'un inventaire des zones humides. Dans le cas où le projet impacterait plus de 1 000 mètres carrés de terrain en zone humide avérée, le porteur de projet devra être en possession d'une autorisation au titre de la police de l'eau avant le début des travaux.

Article UA16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

1. Le raccordement des constructions et installations aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.
2. Les constructions doivent être raccordées par 3 fourreaux minimum, le premier pour le réseau téléphonique, le deuxième pour la fibre optique et le troisième dit de manœuvre.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB

Caractère et vocation de la zone :

La zone UBa est vouée à accueillir les constructions et installations destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à la fonction d'entreposage et aux équipements collectifs ou de services publics dans le pôle urbain nord.

La zone UBb1 est vouée à accueillir les extensions et annexes des constructions et installations existantes et les constructions et installations destinées aux équipements collectifs ou de services publics au Val Guermantes.

La zone UBb2 est vouée à accueillir les extensions et annexes des constructions et installations existantes et les constructions et installations destinées aux équipements collectifs ou de services publics au hameau du Laurençon.

Article UB1 : les occupations et utilisations du sol interdites

Dans toutes les zones :

1. Les constructions destinées à l'industrie.
2. Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
3. Le camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les caravanes au sens de l'article R111-31 du Code de l'urbanisme et suivant.
4. Le stationnement de caravanes.
5. Les carrières.
6. Les dépôts d'ordures ménages, résidus urbains, ou déchets de matériaux.

Dans les zones UBb1 et UBb2 sont en plus interdits :

7. Les constructions principales de toute nature y compris d'habitation, à l'exception des extensions et annexes des constructions existantes et des constructions et installations destinées aux équipements collectifs ou de services publics.

Article UB2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans toutes les zones :

1. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions des articles de cette zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit.
2. Dans les périmètres des orientations d'aménagement et de programmation identifiés au plan de zonage, les constructions et installations doivent être compatibles avec les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation.
3. Dans le secteur identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de logements, 50 % de ce programme doit être affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé ou conventionnés avec l'Etat.

Dans la zone UBa :

4. Les constructions destinées à l'artisanat sont autorisées à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins de vie et de commodité des habitants de la commune ;
 - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent ;
 - que les besoins en infrastructures de voirie ou de réseaux divers n'en soient pas augmentés de façon significative ;
 - que la surface de plancher n'excède pas 150 mètres carrés.
5. Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce et à la fonction d'entreposage sont autorisées à condition de ne pas excéder 150 mètres carrés de surface de plancher.
6. Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont autorisés à condition qu'une étude de sol démontre l'absence de risques d'inondation.

Article UB3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Voies

1. Les caractéristiques des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes handicapées suivant les normes en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.
2. Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire un demi-tour suivant les normes en vigueur.
3. La largeur minimale des voies ouvertes à la circulation automobile est de 8 mètres avec une chaussée aménagée pour le passage de 2 files de voitures. Des tronçons de chaussées plus étroits peuvent être autorisés s'ils n'excèdent pas 50 mètres et qu'une bonne visibilité reste assurée. Cet article ne s'applique pas dans le périmètre des orientations d'aménagement et de programmation.

Accès

4. Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conforme aux prescriptions ci-dessous.
5. Les accès automobiles doivent présenter une largeur minimale de 3,50 mètres.
6. Les accès automobiles le long de la rue de la Jonchère sont interdits.
7. Les accès automobiles sur les routes départementales sont limités à un seul par unité foncière.

Un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article UB4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.
2. La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.
3. Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent. Des contrôles peuvent être faits par le service d'assainissement pour s'assurer du respect des prescriptions.

Eaux potables

4. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.
5. Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune.
6. En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.
7. Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

Eaux usées

8. Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement en vigueur sur la commune.
9. Le traitement et l'évacuation des eaux usées autres que domestiques sont soumis à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières.
10. Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

Eaux pluviales

11. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public de collecte des eaux usées est interdit.
12. Les eaux de pluie seront utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière ou elles sont collectées.
13. Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0 de l'article R.214-1 du code de l'environnement répondent dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.

14. En l'absence d'objectifs précis fixés par une réglementation locale (zonage des eaux pluviales, règlement de ZAC...) et conformément au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de l'Agence de l'Eau Seine Normandie, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales dans le réseau peuvent être imposées par le service d'assainissement lors d'une construction nouvelle ou lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant. Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation du réseau.
15. Ces prescriptions prennent la forme d'une limitation du débit rejeté au réseau ou d'une obligation d'abattement minimum pour une pluie de référence.
16. Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapo-transpiration par la végétation sont préférés aux autres solutions.
17. Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée au réseau ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable du service d'assainissement.
18. A l'appui de sa demande de branchement, le pétitionnaire fournit une notice précisant les aménagements et dispositifs envisagés pour respecter les prescriptions du service d'assainissement, ainsi que leurs caractéristiques précises et les modalités de gestion prévues. Une note de calcul atteste que l'objectif d'abattement ou de limitation du débit est bien atteint et justifie les dimensions des ouvrages.
19. Il appartient au pétitionnaire de se prémunir, par des dispositifs qu'il juge appropriés, des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de période de retour supérieure à celle de la pluie de référence des prescriptions fixées par le service d'assainissement.
20. Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement pluvial établi en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et adoptées postérieurement à la mise en application du PLU, viendraient compléter les dispositions du présent article.
21. Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux de pluie peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.
22. Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.

Electricité

23. Le raccordement des constructions et installations aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.

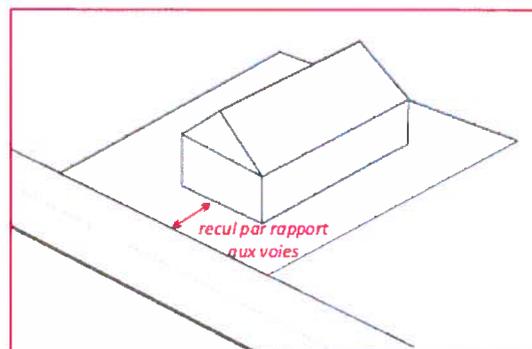
Article UB5 : la superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article UB6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Méthode de calcul :

Le recul de la construction par rapport aux voies doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile qui en est le plus rapproché.



Dans la zone UBa :

1. Les constructions doivent être implantées :
 - le long de la rue du Fort du Bois dans sa partie située au nord de la ruelle Binette, à l'alignement ;
 - avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.
2. Le long de la RD10, aucune construction ne peut être édifiée au-delà de la bande constructible définie dans le règlement graphique, sauf s'il s'agit de logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé ou conventionnés avec l'Etat et de constructions annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité économique et/ou professionnelle.
3. Les constructions annexes peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de celui-ci.

Dans la zone UBb1 :

4. Les extensions des constructions principales existantes et les constructions annexes doivent être implantées avec un recul minimum supérieur ou égal à celui de la construction principale existante.

Dans la zone UBb2 :

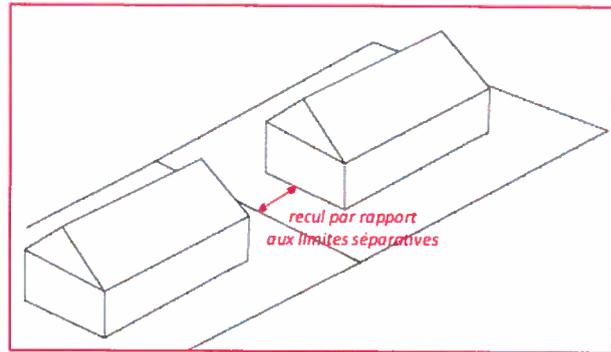
5. Les extensions des constructions principales existantes doivent être implantées avec un recul minimum supérieur ou égal à celui de la construction principale existante.
6. Les annexes des constructions principales existantes doivent être implantées soient :
 - avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie si l'annexe présente un aspect bois, une hauteur maximale de 2,50 mètres et une emprise au sol maximale de 10 mètres carrés ;
 - avec un recul minimum supérieur ou égal à celui de la construction principale existante dans les autres cas.

Article UB7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Méthode de calcul :

Le recul de la construction par rapport aux limites séparatives doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

La largeur de l'unité foncière doit être calculée horizontalement entre tout point de la première limite séparative aboutissant à l'alignement de la voie au point de la deuxième limite séparative aboutissant à l'alignement de la voie qui en est le plus rapproché. Si l'unité foncière est riveraine de deux voies, le calcul doit s'effectuer par rapport à l'alignement de l'une des voies.



La hauteur de la construction doit être calculée conformément à l'article UB10.

Dans la zone UBa :

1. Le long de la rue du Fort du Bois dans sa partie située au nord de la ruelle Binette :

- Par rapport aux limites séparatives aboutissant à l'alignement de la voie, les constructions principales et les extensions doivent être implantées :
 - sur les deux limites séparatives, si la largeur de l'unité foncière est inférieure ou égale à 12 mètres ;
 - sur au moins une des deux limites séparatives, si la largeur de l'unité foncière est supérieure à 12 mètres. En cas de recul par rapport à une des limites séparatives, un mur de clôture, conforme aux dispositions de l'article UB11, doit être édifié à l'alignement de la voie entre la construction et la limite séparative. La marge de recul doit être conforme aux prescriptions ci-après.
- Par rapport aux autres limites séparatives, les constructions principales et les extensions doivent être implantées soit :
 - avec un recul minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 2,50 mètres, si le côté intéressé de la construction ne comporte pas de baies principales assurant l'éclaircissement des pièces d'habitations ou de travail ;
 - avec un recul minimum égal à la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 8 mètres, dans les autres cas.

2. Le long des autres voies, les constructions principales et les extensions doivent être implantées soit :

- en limite séparative si elles s'adosent à des constructions de mêmes dimensions et en bon état existant sur le fond voisin et que la largeur de l'unité foncière au droit de la construction à édifier est inférieure à 14 mètres ;
- avec un recul minimum égal à la moitié de la hauteur de la façade de la construction, sans pouvoir être inférieur à 2,50 mètres, si le côté intéressé de la construction ne comporte pas de baies principales assurant l'éclaircissement des pièces d'habitations ou de travail ;
- avec un recul minimum de 4 mètres dans les autres cas.

3. Les constructions annexes doivent être implantées soit :

- en limites séparatives, si elles s'adossent à des constructions de mêmes dimensions et en bon état existant sur le fond voisin ou à un mur de clôture ;
- avec un recul minimum de 1 mètre, dans les autres cas.

Dans les zones UBb1 et UBb2 :

4. Les extensions au-dessus des garages des constructions principales existantes (suivant le permis de construire de la construction principale) doivent être implantées en limite séparative.

5. Les autres extensions des constructions principales existantes doivent être implantées soit :

- en limite séparative si elles s'adossent à des constructions de mêmes dimensions et en bon état existant sur le fond voisin ;
- avec un recul minimum de 1,5 mètre, si le côté intéressé ne comporte pas de baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitations ou de travail.

6. Les constructions annexes doivent être implantées soit :

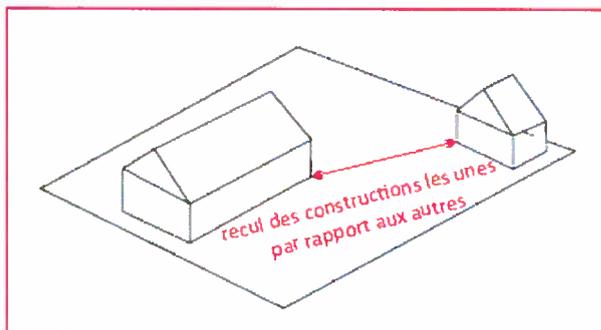
- en limites séparatives, si elles s'adossent à des constructions de mêmes dimensions et en bon état existant sur le fond voisin ou à un mur de clôture ;
- avec un recul minimum de 1 mètre, dans les autres cas.

Article UB8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Méthode de calcul :

Le recul des constructions les unes par rapport aux autres doit être calculé horizontalement entre tout point d'une construction au point de la construction qui en est le plus rapproché.

La hauteur de la construction doit être calculée conformément à l'article UB10.



Dans la zone UBa :

1. Les constructions principales doivent être implantées avec un recul minimum de 4 mètres entre elles.

Dans les zones UBb1 et UBb2 :

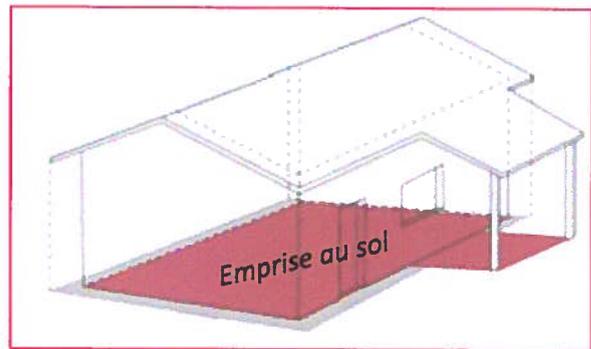
Sans objet.

Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations d'équipements collectifs ou de services publics.

Article UB9 : l'emprise au sol des constructions

Méthode de calcul :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



Dans la zone UBa :

1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière pour les 300 premiers mètres carrés auquel s'ajoute, le cas échéant, 30 % de la superficie de l'unité foncière restante.

Dans la zone UBb1 :

2. L'emprise au sol cumulée des extensions et des constructions annexes ne doit pas excéder 5 % de la superficie de l'unité foncière pour les 400 premiers mètres carrés auquel s'ajoute, le cas échéant, 3 % de la superficie de l'unité foncière restante, comptée à partir de la date de dépôt du permis de construire de la construction principale d'origine.

Dans la zone UBb2 :

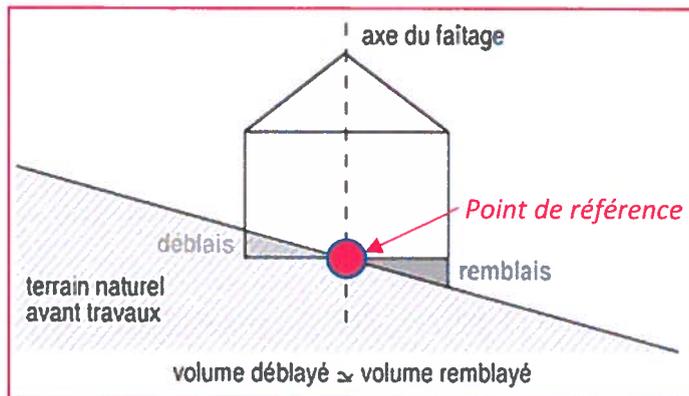
3. La surface de plancher cumulée des extensions et des constructions annexes ne doit pas excéder 50 mètres carrés, comptée à partir de la date de dépôt du permis de construire de la construction principale d'origine.

Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations d'équipements collectifs ou de services publics.

Article UB10 : la hauteur maximale des constructions

Méthode de calcul :

La hauteur des constructions doit être calculée verticalement du terrain naturel au point le plus haut de la construction (ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-après : cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.).



La hauteur de façade doit être calculée verticalement du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou au niveau supérieur de l'acrotère.

En cas d'implantation sur un terrain en pente, le point de référence du terrain naturel est celui du schéma suivant :

Dans la zone UBa :

1. La hauteur maximale des façades des constructions principales (hors annexes) est de 7 mètres.
2. Le nombre de niveaux habitables, y compris les combles aménagés ou aménageables, est limité à R+1+C.
3. Le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions ne peut être surélevé de plus de 0,60 mètre au-dessus du sol naturel, sauf impossibilité technique pour les raccordements de réseaux à cause des décalages en hauteur.
4. La hauteur maximale des constructions annexes est de 3,50 mètres.

Dans les zones UBb1 et UBb2 :

5. La hauteur maximale des extensions des constructions principales existantes est limitée à celle des dites constructions existantes.
6. La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à 3,50 mètres.

Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations d'équipements collectifs ou de services publics.

Article UB11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Généralités

1. Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les constructions présentant une architecture contemporaine sont autorisées à condition qu'elles permettent une meilleure harmonie avec le bâti existant.

Des adaptations sont possibles en cas d'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Les permis de construire ou d'aménager ou les décisions prises sur les déclarations préalables peuvent comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Toitures et couvertures

3. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
4. La ligne principale de faitage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives joignant l'alignement de la voie de desserte.
5. Les toitures des constructions principales, hors extensions et constructions annexes, doivent comporter deux pans minimum avec des pentes comprises entre 35° et 45°.
6. Les toitures des extensions et des constructions annexes peuvent être plates ou à une seule pente de 20° minimum.
7. Pour les constructions principales et les extensions, les toitures à pente doivent être recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise, exception faite des vérandas, et ne doivent pas comporter de débord sur pignon.
8. Pour les constructions annexes, les toitures à pente doivent être recouvertes de matériaux présentant un aspect en harmonie avec la couverture de la construction principale, et ne doivent pas comporter de débord sur pignon.
9. Les parties de constructions édifiées en superstructure sur les toitures (cheminées, machineries d'ascenseurs, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Parements extérieurs

10. Les murs existants en pierre appareillée traditionnellement doivent être maintenus ou reconstruits à l'identique (construction et mur de clôture).
11. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
12. La couleur et la finition des enduits et des bardages doivent respecter les préconisations du CAUE77.

Clôtures

13. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.
14. Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur l'unité foncière et dans le voisinage immédiat.
15. Les clôtures doivent être constituées d'ensembles homogènes composés de préférence de haies doublées ou non d'un grillage, de maçonneries pleines ou ajourées. Les piliers intermédiaires doivent être de proportions discrètes.
16. L'emploi à nu de plaques de béton est interdit.
17. Les clôtures en panneaux ou lamelles de bois sont interdites pour les clôtures à l'alignement des voies.
18. Les coffrets liés à la desserte des réseaux doivent être intégrés à la clôture.

19. Lorsque le terrain jouxte une zone A ou N, la clôture sera obligatoirement constituée de haie végétale d'essences locales, éventuellement adossée à un grillage.
20. Le long de la rue du Fort du Bois, les clôtures implantées à l'alignement des voies et emprises publiques doivent être constituées d'un mur en pierre apparente ou en maçonnerie d'une hauteur comprise entre 1,80 mètre et 2 mètres et recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur doivent être en harmonie avec la construction principale.

Les clôtures à proximité immédiates des accès et carrefours des voies ouvertes à la circulation publique pourront faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité des usagers des voies.

Ouvertures et menuiseries

21. L'éclairage des combles doit être assuré soit :
 - par des ouvertures en lucarnes dont la somme des largeurs ne doit pas excéder la moitié de la longueur de la toiture ;
 - par des châssis de toit.
22. Les lucarnes rampantes sont autorisées pour les constructions se composant déjà de ce type de lucarne.
23. La couleur et la finition des ouvertures et huisseries doivent respecter les préconisations du CAUE77.
24. Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

Aménagement des abords des constructions

25. Les composteurs, les espaces non couverts de stockage des conteneurs à déchets, les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés des voies ouvertes à la circulation publique.

Article UB12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Pour les véhicules motorisés

1. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.
2. Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.
3. La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.
4. Une place de stationnement doit présenter des dimensions de 5 mètres de long par 2,5 mètres de large.
5. Toute personne qui construit :
 - un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
 - un bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés ou à la clientèle ;
 - un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et

permettant un décompte individualisé de la consommation d'électricité. Les bâtiments de bureaux qui comportent un parc de stationnement doivent être équipés de points de charge permettant la recharge des véhicules électriques. Le type de recharge visée est la recharge normale, d'une durée de 6 à 8h, prévue pour s'effectuer pendant la journée de travail. Le minimum de place à équiper est de 10 % de la totalité des places du parc de stationnement destinées aux véhicules.

6. Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés doivent être réalisées sur le terrain d'assiette et ne peuvent pas être :
 - inférieures à 1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé ou conventionné avec l'Etat et/ou par logement ne comportant qu'une pièce principale (studio) ;
 - inférieures à 2 places de stationnement par logement dans les autres cas ;
 - inférieures à 1 place de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher et supérieures à 1 place de stationnement par tranche de 55 mètres carrés de surface de plancher destinée aux bureaux ;
 - inférieures à 2,5 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher destinée au commerce, pour les commerces de plus de 40 mètres carrés de surface de plancher ;
 - inférieures à 1 place de stationnement par chambre pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
 - inférieures à 1 place de stationnement pour personne à mobilité réduite par tranche de 10 places de stationnement.
7. Les aires de livraison ne peuvent pas être inférieures :
 - pour les commerces de plus de 1 000 mètres carrés de surface de vente, 1 aire de livraison permettant l'accueil d'un véhicule de 2,60 mètres de large, d'au moins 6 mètres de long et de 4,20 mètres de haut, y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur et d'une zone de manutention de 10 mètres carrés ;
 - pour les autres activités, 1 aire de livraison de 100 mètres carrés par tranche de 6 000 mètres carrés de surface de plancher.
8. Des aires de stationnement supplémentaires peuvent être réalisées sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.
9. Les garages et aires de stationnement en sous-sol doivent correspondre à une utilisation judicieuse de la topographie du terrain et ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir ni avoir un accès présentant une pente supérieure à 5 % dans les 5 premiers mètres.

Pour les vélos

10. Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent être clos et couverts, ils doivent être d'accès direct à la voie ou à un cheminement praticable, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %. Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et cadenassés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.
11. Les aires de stationnement affectées aux vélos ne peuvent pas être inférieures :
 - pour les opérations d'habitat de plus de 400 mètres carrés de surface de plancher, à 0,75 mètre carré par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5 mètre carré par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 mètres carrés ;
 - pour les constructions de bureaux, à 1,5 mètre carré par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher ;
 - pour les écoles primaires, à 1 place pour huit à douze élèves ;
 - pour les collèges et lycées, à 1 place pour trois à cinq élèves ;
 - pour les autres destinations de constructions de plus de 500 mètres carrés de surface de plancher, à 1 place de stationnement pour 10 employés auxquelles s'ajoute les places visiteurs.

Article UB13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Dans toutes les zones :

1. Les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales (voir liste des essences du CAUE77 en annexe).
2. Les haies vives doivent être constituées au minimum de 30 % d'essences fleuries et au maximum de 50 % d'essences persistantes.
3. Les résineux et les bambous sont interdits pour les haies.

Dans la zone UBa :

4. Les espaces non imperméabilisés doivent être entretenus et doivent occuper une superficie minimale de :
 - 50 % de l'unité foncière pour les 300 premiers mètres carrés ;
 - 70 % de l'unité foncière lorsque la superficie de celle-ci est comprise entre 301 et 600 mètres carrés ;
 - 80 % de l'unité foncière pour la partie supérieure à 600 mètres carrés.

Dans la zone UBb1 :

5. Les espaces non imperméabilisés doivent occuper une superficie minimale de 50 % de l'unité foncière et doivent être entretenus.

Dans la zone UBb2 :

6. Les espaces non imperméabilisés doivent occuper une superficie minimale de 70 % de l'unité foncière et doivent être entretenus.

Article UB14 : le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article UB15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

1. Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.
2. Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent être raccordés aux réseaux d'énergie existants à proximité du site d'implantation.
3. Tout projet de construction susceptible d'impacter directement ou indirectement plus de 1000 mètres carrés de surface de terrain en zone humide potentielle doit faire l'objet d'un inventaire des zones humides. Dans le cas où le projet impacterait plus de 1 000 mètres carrés de terrain en zone humide avérée, le porteur de projet devra être en possession d'une autorisation au titre de la police de l'eau avant le début des travaux.

Article UB16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

1. Le raccordement des constructions et installations aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.
2. Les constructions doivent être raccordées par 3 fourreaux minimum, le premier pour le réseau téléphonique, le deuxième pour la fibre optique et le troisième dit de manœuvre.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère et vocation de la zone :

La zone UE est destinée aux constructions et installations d'équipements collectifs ou de services publics.

Article UE1 : les occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions et installations non nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics.

Article UE2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Non règlementé.

Article UE3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Voies

1. Les caractéristiques des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes handicapées suivant les normes en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.

Accès

2. Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Article UE4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.
2. La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.
3. Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent. Des contrôles peuvent être faits par le service d'assainissement pour s'assurer du respect des prescriptions.

Eaux potables

4. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.

5. Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune.
6. En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.
7. Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

Eaux usées

8. Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement en vigueur sur la commune.
9. Le traitement et l'évacuation des eaux usées autres que domestiques sont soumis à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières.
10. Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

Eaux pluviales

11. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public de collecte des eaux usées est interdit.
12. Les eaux de pluie seront utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière ou elles sont collectées.
13. Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0 de l'article R.214-1 du code de l'environnement répondent dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.
14. En l'absence d'objectifs précis fixés par une réglementation locale (zonage des eaux pluviales, règlement de ZAC...) et conformément au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de l'Agence de l'Eau Seine Normandie, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales dans le réseau peuvent être imposées par le service d'assainissement lors d'une construction nouvelle ou lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant. Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation du réseau.
15. Ces prescriptions prennent la forme d'une limitation du débit rejeté au réseau ou d'une obligation d'abattement minimum pour une pluie de référence.
16. Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapo-transpiration par la végétation sont préférés aux autres solutions.
17. Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée au réseau ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable du service d'assainissement.
18. A l'appui de sa demande de branchement, le pétitionnaire fournit une notice précisant les aménagements et dispositifs envisagés pour respecter les prescriptions du service d'assainissement, ainsi que leurs caractéristiques précises et les modalités de gestion prévues. Une note de calcul atteste que l'objectif d'abattement ou de limitation du débit est bien atteint et justifie les dimensions des ouvrages.

19. Il appartient au pétitionnaire de se prémunir, par des dispositifs qu'il juge appropriés, des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de période de retour supérieure à celle de la pluie de référence des prescriptions fixées par le service d'assainissement.
20. Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement pluvial établi en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et adoptées postérieurement à la mise en application du PLU, viendraient compléter les dispositions du présent article.
21. Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux de pluie peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.
22. Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.

Electricité

23. Le raccordement des constructions et installations aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.

Article UE5 : la superficie minimale des terrains constructibles

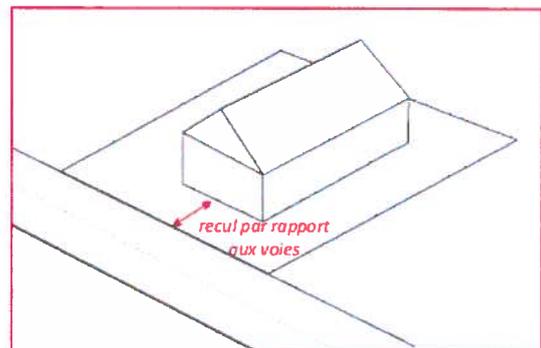
Sans objet.

Article UE6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Méthode de calcul :

Le recul de la construction par rapport aux voies doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile qui en est le plus rapproché.

1. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction par rapport à l'alignement opposé de la voie.

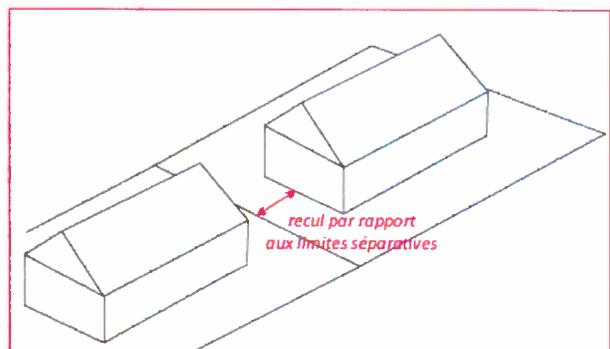


Article UE7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Méthode de calcul :

Le recul de la construction par rapport aux limites séparatives doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

1. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum égal à celui de la construction par rapport à l'alignement de la voie.



Article UE8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article UE9 : l'emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article UE10 : la hauteur maximale des constructions

Non règlementé.

Article UE11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Non règlementé.

Article UE12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Pour les véhicules motorisés

1. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.
2. Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.
3. La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.
4. Une place de stationnement doit présenter des dimensions de 5 mètres de long par 2,5 mètres de large.
5. Toute personne qui construit un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public, dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un décompte individualisé de la consommation d'électricité. Les bâtiments de bureaux qui comportent un parc de stationnement doivent être équipés de points de charge permettant la recharge des véhicules électriques. Le type de recharge visée est la recharge normale, d'une durée de 6 à 8h, prévue pour s'effectuer pendant la journée de travail. Le minimum de place à équiper est de 10 % de la totalité des places du parc de stationnement destinées aux véhicules.

Pour les vélos

6. Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent être clos et couverts, ils doivent être d'accès direct à la voie ou à un cheminement praticable, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %. Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et cadenassés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.

7. Les aires de stationnement affectées aux vélos ne peuvent pas être inférieures :
- pour les constructions de bureaux, à 1,5 mètre carré par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher ;
 - pour les écoles primaires, à 1 place pour huit à douze élèves ;
 - pour les collèges et lycées, à 1 place pour trois à cinq élèves ;
 - pour les autres destinations de constructions de plus de 500 mètres carrés de surface de plancher, à 1 place de stationnement pour 10 employés auxquelles s'ajoute les places visiteurs.

Article UE13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1. Les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales (voir liste des essences du CAUE77 en annexe).
2. Les haies vives doivent être constituées au minimum de 30 % d'essences fleuries et au maximum de 50 % d'essences persistantes.
3. Les résineux et les bambous sont interdits pour les haies.

Article UE14 : le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article UE15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

1. Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.
2. Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent être raccordés aux réseaux de chaleur existants à proximité du site d'implantation.
3. Tout projet de construction susceptible d'impacter directement ou indirectement plus de 1000 mètres carrés de surface de terrain en zone humide potentielle doit faire l'objet d'un inventaire des zones humides. Dans le cas où le projet impacterait plus de 1 000 mètres carrés de terrain en zone humide avérée, le porteur de projet devra être en possession d'une autorisation au titre de la police de l'eau avant le début des travaux.

Article UE16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

Caractère et vocation de la zone :

La zone UP est vouée à accueillir les extensions et annexes des constructions et installations existantes et les constructions et installations destinées aux équipements collectifs ou de services publics.

Article UP1 : les occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions principales de toute nature y compris d'habitation, à l'exception des extensions et annexes des constructions existantes et des constructions et installations destinées aux équipements collectifs ou de services publics.
2. Le camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les caravanes au sens de l'article R111-31 du Code de l'urbanisme et suivant.
3. Le stationnement de caravanes.
4. Les carrières.
5. Les dépôts d'ordures ménages, résidus urbains, ou déchets de matériaux.

Article UP2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions des articles de cette zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit.
2. Dans les périmètres des orientations d'aménagement et de programmation identifiés au plan de zonage, les constructions et installations doivent être compatibles avec les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation.
3. Dans le secteur identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de logements, 50 % de ce programme doit être affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé ou conventionnés avec l'Etat.
4. Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont autorisés à condition qu'une étude de sol démontre l'absence de risques d'inondation.

Article UP3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Voies

1. Les caractéristiques des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes handicapées suivant les normes en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.
2. Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire un demi-tour suivant les normes en vigueur.

3. La largeur minimale des voies ouvertes à la circulation automobile est de 8 mètres avec une chaussée aménagée pour le passage de 2 files de voitures. Des tronçons de chaussées plus étroits peuvent être autorisés s'ils n'excèdent pas 50 mètres et qu'une bonne visibilité reste assurée. Cet article ne s'applique pas dans le périmètre des orientations d'aménagement et de programmation.

Accès

4. Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conforme aux prescriptions ci-dessous.
5. Les accès automobiles doivent présenter une largeur minimale de 3,50 mètres et une longueur maximale de 50 mètres.
6. Les accès automobiles sur les routes départementales sont limités à un seul par unité foncière. Ils sont interdits lorsque l'unité foncière est desservie par une autre voie ouverte à la circulation automobile.

Un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article UP4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.
2. La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.
3. Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent. Des contrôles peuvent être faits par le service d'assainissement pour s'assurer du respect des prescriptions.

Eaux potables

4. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.
5. Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune.
6. En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.
7. Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

Eaux usées

8. Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement en vigueur sur la commune.
9. Le traitement et l'évacuation des eaux usées autres que domestiques sont soumis à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières.
10. Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

Eaux pluviales

11. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public de collecte des eaux usées est interdit.
12. Les eaux de pluie seront utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière ou elles sont collectées.
13. Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0 de l'article R.214-1 du code de l'environnement répondent dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.
14. En l'absence d'objectifs précis fixés par une réglementation locale (zonage des eaux pluviales, règlement de ZAC...) et conformément au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de l'Agence de l'Eau Seine Normandie, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales dans le réseau peuvent être imposées par le service d'assainissement lors d'une construction nouvelle ou lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant. Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation du réseau.
15. Ces prescriptions prennent la forme d'une limitation du débit rejeté au réseau ou d'une obligation d'abattement minimum pour une pluie de référence.
16. Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapo-transpiration par la végétation sont préférés aux autres solutions.
17. Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée au réseau ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable du service d'assainissement.
18. A l'appui de sa demande de branchement, le pétitionnaire fournit une notice précisant les aménagements et dispositifs envisagés pour respecter les prescriptions du service d'assainissement, ainsi que leurs caractéristiques précises et les modalités de gestion prévues. Une note de calcul atteste que l'objectif d'abattement ou de limitation du débit est bien atteint et justifie les dimensions des ouvrages.
19. Il appartient au pétitionnaire de se prémunir, par des dispositifs qu'il juge appropriés, des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de période de retour supérieure à celle de la pluie de référence des prescriptions fixées par le service d'assainissement.
20. Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement pluvial établi en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et adoptées postérieurement à la mise en application du PLU, viendraient compléter les dispositions du présent article.
21. Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux de pluie peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.

22. Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.

Electricité

23. Le raccordement des constructions et installations aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.

Article UP5 : la superficie minimale des terrains constructibles

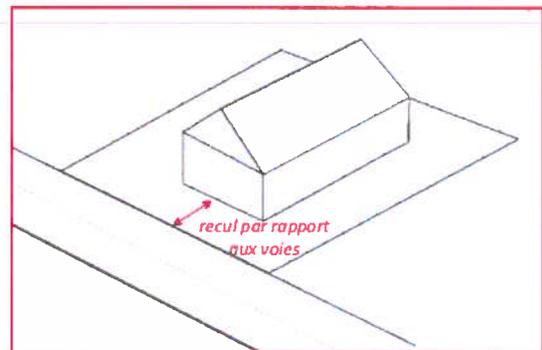
Sans objet.

Article UP6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Méthode de calcul :

Le recul de la construction par rapport aux voies doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile qui en est le plus rapproché.

1. Les extensions des constructions principales existantes et les constructions annexes doivent être implantées avec un recul minimum supérieur ou égal à celui de la construction principale existante.

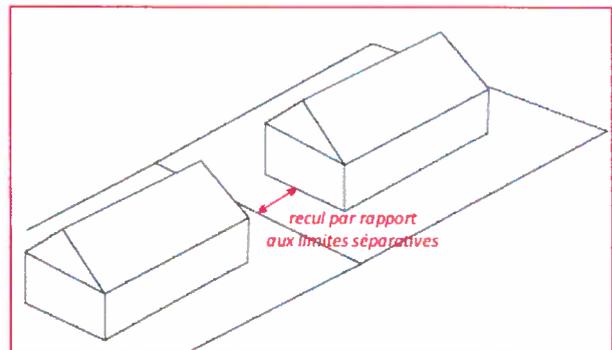


Article UP7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Méthode de calcul :

Le recul de la construction par rapport aux limites séparatives doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

1. Les extensions des constructions principales existantes doivent être implantées soit :
 - en limite séparative si elles s'adossent à des constructions de mêmes dimensions et en bon état existant sur le fond voisin ;
 - avec un recul minimum de 1,5 mètre.
2. Les constructions annexes doivent être implantées soit :
 - en limites séparatives, si elles s'adossent à des constructions de mêmes dimensions et en bon état existant sur le fond voisin ou à un mur de clôture ;
 - avec un recul minimum de 1 mètre, dans les autres cas.

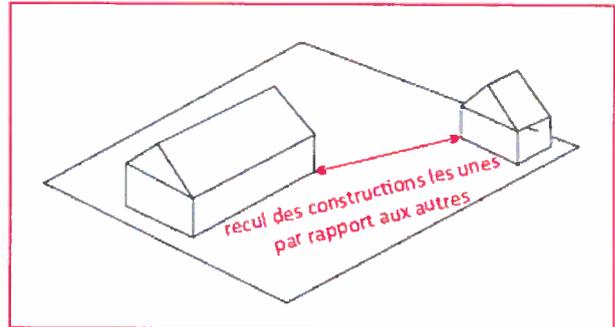


Article UP8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Méthode de calcul :

Le recul des constructions les unes par rapport aux autres doit être calculé horizontalement entre tout point d'une construction au point de la construction qui en est le plus rapproché.

La hauteur de la construction doit être calculée conformément à l'article UB10.



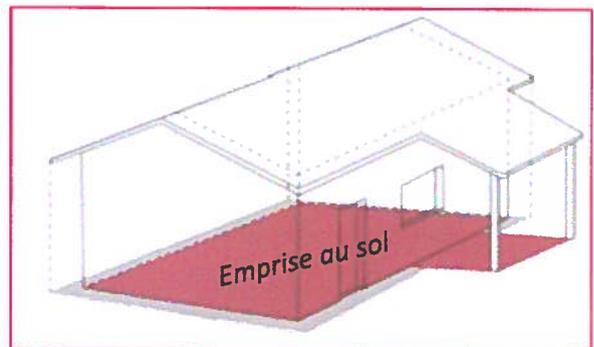
1. Les constructions principales doivent être implantées soit :
 - avec un recul minimum égal à la hauteur de la construction la plus basse, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres, si les côtés intéressés des constructions ne comportent pas de baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitations ou de travail ;
 - avec un recul minimum égal à la hauteur de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieur à 8 mètres, dans les autres cas.

Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations d'équipements collectifs ou de services publics.

Article UP9 : l'emprise au sol des constructions

Méthode de calcul :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



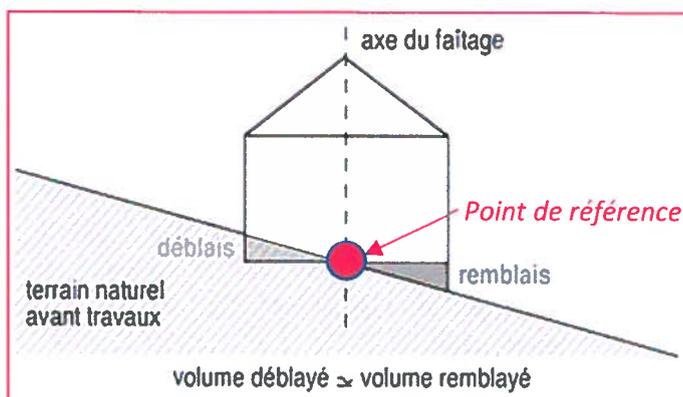
1. L'emprise au sol cumulée des extensions et des constructions annexes ne doit pas excéder 5 % de la superficie de l'unité foncière pour les 400 premiers mètres carrés auquel s'ajoute, le cas échéant, 3 % de la superficie de l'unité foncière restante, compté à partir de la date de dépôt du permis de construire de la construction principale d'origine.

Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations d'équipements collectifs ou de services publics.

Article UP10 : la hauteur maximale des constructions

Méthode de calcul :

La hauteur des constructions doit être calculée verticalement du terrain naturel au point le plus haut de la construction (ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-après : cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.).



La hauteur de façade doit être calculée verticalement du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou au niveau supérieur de l'acrotère.

En cas d'implantation sur un terrain en pente, le point de référence du terrain naturel est celui du schéma suivant :

1. La hauteur maximale des extensions des constructions principales existantes est limitée à celle des dites constructions existantes.
2. La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à 3,50 mètres.

Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations d'équipements collectifs ou de services publics.

Article UP11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Généralités

1. Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les constructions présentant une architecture contemporaine sont autorisées à condition qu'elles permettent une meilleure harmonie avec le bâti existant.

Des adaptations sont possibles en cas d'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Les permis de construire ou d'aménager ou les décisions prises sur les déclarations préalables peuvent comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Toitures et couvertures

3. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
4. La ligne principale de faitage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives joignant l'alignement de la voie de desserte.
5. Les toitures des constructions principales, hors extensions et constructions annexes, doivent comporter deux pans minimum avec des pentes comprises entre 35° et 45°.

6. Les toitures des extensions et des constructions annexes peuvent être plates ou à une seule pente de 20° minimum.
7. Pour les constructions principales et les extensions, les toitures à pente doivent être recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise, exception faite des vérandas, et ne doivent pas comporter de débord sur pignon.
8. Pour les constructions annexes, les toitures à pente doivent être recouvertes de matériaux présentant un aspect en harmonie avec la couverture de la construction principale, et ne doivent pas comporter de débord sur pignon.
9. Les parties de constructions édifiées en superstructure sur les toitures (cheminées, machineries d'ascenseurs, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Parements extérieurs

10. Les murs existants en pierre appareillée traditionnellement doivent être maintenus ou reconstruits à l'identique (construction et mur de clôture).
11. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
12. La couleur et la finition des enduits et des bardages doivent respecter les préconisations du CAUE77.

Clôtures

13. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.
14. Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur l'unité foncière et dans le voisinage immédiat.
15. Les clôtures doivent être constituées d'ensembles homogènes composés de préférence de haies doublées ou non d'un grillage, de maçonneries pleines ou ajourées. Les piliers intermédiaires doivent être de proportions discrètes.
16. L'emploi à nu de plaques de béton est interdit.
17. Les clôtures en panneaux ou lamelles de bois sont interdites pour les clôtures à l'alignement des voies.
18. Les coffrets liés à la desserte des réseaux doivent être intégrés à la clôture.
19. Lorsque le terrain jouxte une zone A ou N, la clôture sera obligatoirement constituée de haie végétale d'essences locales, éventuellement adossée à un grillage.
20. Le long de la rue du Fort du Bois, les clôtures implantées à l'alignement des voies et emprises publiques doivent être constituées d'un mur en pierre apparente ou en maçonnerie d'une hauteur comprise entre 1,80 mètre et 2 mètres et recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur doivent être en harmonie avec la construction principale.

Les clôtures à proximité immédiates des accès et carrefours des voies ouvertes à la circulation publique pourront faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité des usagers des voies.

Ouvertures et menuiseries

21. L'éclairage des combles doit être assuré soit :
 - par des ouvertures en lucarnes dont la somme des largeurs ne doit pas excéder la moitié de la longueur de la toiture ;

→ par des châssis de toit.

22. Les lucarnes rampantes sont autorisées pour les constructions se composant déjà de ce type de lucarne.
23. La couleur et la finition des ouvertures et huisseries doivent respecter les préconisations du CAUE77.
24. Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

Aménagement des abords des constructions

25. Les composteurs, les espaces non couverts de stockage des conteneurs à déchets, les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés des voies ouvertes à la circulation publique.

Article UP12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Pour les véhicules motorisés

1. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.
2. Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.
3. La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.
4. Une place de stationnement doit présenter des dimensions de 5 mètres de long par 2,5 mètres de large.
5. Toute personne qui construit :
 - un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
 - un bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés ou à la clientèle ;
 - un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;

dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un décompte individualisé de la consommation d'électricité. Les bâtiments de bureaux qui comportent un parc de stationnement doivent être équipés de points de charge permettant la recharge des véhicules électriques. Le type de recharge visée est la recharge normale, d'une durée de 6 à 8h, prévue pour s'effectuer pendant la journée de travail. Le minimum de place à équiper est de 10 % de la totalité des places du parc de stationnement destinées aux véhicules.

6. Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés doivent être réalisées sur le terrain d'assiette et ne peuvent pas être :
 - inférieures à 1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé ou conventionné avec l'Etat et/ou par logement ne comportant qu'une pièce principale (studio) ;
 - inférieures à 2 places de stationnement par logement dans les autres cas ;
 - inférieures à 1 place de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher et supérieures à 1 place de stationnement par tranche de 55 mètres carrés de surface de plancher destinée aux bureaux ;
 - inférieures à 2,5 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher destinée au commerce, pour les commerces de plus de 40 mètres carrés de surface de plancher ;
 - inférieures à 1 place de stationnement par chambre pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
 - inférieures à 1 place de stationnement pour personne à mobilité réduite par tranche de 10 places de stationnement.
7. Les aires de livraison ne peuvent pas être inférieures :
 - pour les commerces de plus de 1 000 mètres carrés de surface de vente, 1 aire de livraison permettant l'accueil d'un véhicule de 2,60 mètres de large, d'au moins 6 mètres de long et de 4,20 mètres de haut, y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur et d'une zone de manutention de 10 mètres carrés ;
 - pour les autres activités, 1 aire de livraison de 100 mètres carrés par tranche de 6 000 mètres carrés de surface de plancher.
8. Des aires de stationnement supplémentaires peuvent être réalisées sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.
9. Les garages et aires de stationnement en sous-sol doivent correspondre à une utilisation judicieuse de la topographie du terrain et ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir ni avoir un accès présentant une pente supérieure à 5 % dans les 5 premiers mètres.

Pour les vélos

10. Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent être clos et couverts, ils doivent être d'accès direct à la voie ou à un cheminement praticable, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %. Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et cadenassés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.

11. Les aires de stationnement affectées aux vélos ne peuvent pas être inférieures :

- pour les opérations d'habitat de plus de 400 mètres carrés de surface de plancher, à 0,75 mètre carré par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5 mètre carré par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 mètres carrés ;
- pour les constructions de bureaux, à 1,5 mètre carré par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher ;
- pour les écoles primaires, à 1 place pour huit à douze élèves ;
- pour les collèges et lycées, à 1 place pour trois à cinq élèves ;
- pour les autres destinations de constructions de plus de 500 mètres carrés de surface de plancher, à 1 place de stationnement pour 10 employés auxquelles s'ajoute les places visiteurs.

Article UP13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1. Les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales (voir liste des essences du CAUE77 en annexe).
2. Les haies vives doivent être constituées au minimum de 30 % d'essences fleuries et au maximum de 50 % d'essences persistantes.
3. Les résineux et les bambous sont interdits pour les haies.
4. Les espaces non imperméabilisés doivent occuper une superficie minimale de 70 % de l'unité foncière et doivent être entretenus.

Article UP14 : le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article UP15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

1. Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.
2. Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent être raccordés aux réseaux d'énergie existants à proximité du site d'implantation.
3. Tout projet de construction susceptible d'impacter directement ou indirectement plus de 1000 mètres carrés de surface de terrain en zone humide potentielle doit faire l'objet d'un inventaire des zones humides. Dans le cas où le projet impacterait plus de 1 000 mètres carrés de terrain en zone humide avérée, le porteur de projet devra être en possession d'une autorisation au titre de la police de l'eau avant le début des travaux.

Article UP16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

1. Le raccordement des constructions et installations aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.
2. Les constructions doivent être raccordées par 3 fourreaux minimum, le premier pour le réseau téléphonique, le deuxième pour la fibre optique et le troisième dit de manœuvre.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère et vocation de la zone :

La zone A est destinée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux équipements collectifs ou de services publics.

Article A1 : les occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole ou non mentionnées à l'article A2.
2. Dans la lisière des massifs boisés de plus de 100 hectares identifiée au règlement graphique, les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole sont interdites.

Article A2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions des articles de cette zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit.
2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Article A3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Voies

1. Les caractéristiques des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes handicapées suivant les normes en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.
2. Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire un demi-tour suivant les normes en vigueur.

Accès

3. Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conforme aux prescriptions ci-dessous.
4. Les accès sur les routes départementales sont limités à un seul par unité foncière. Ils sont interdits lorsque l'unité foncière est desservie par une autre voie ouverte à la circulation automobile.

Un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article A4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.
2. La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.
3. Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent. Des contrôles peuvent être faits par le service d'assainissement pour s'assurer du respect des prescriptions.

Eaux potables

4. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.
5. Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune.
6. En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.
7. Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

Eaux usées

8. Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement en vigueur sur la commune.
9. Le traitement et l'évacuation des eaux usées autres que domestiques sont soumis à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières.
10. Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

Eaux pluviales

11. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public de collecte des eaux usées est interdit.
12. Les eaux de pluie seront utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière ou elles sont collectées.
13. Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0 de l'article R.214-1 du code de l'environnement répondent dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.
14. En l'absence d'objectifs précis fixés par une réglementation locale (zonage des eaux pluviales, règlement de ZAC...) et conformément au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de l'Agence de l'Eau Seine Normandie, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales dans le réseau peuvent être imposées par le service d'assainissement lors d'une construction nouvelle ou lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant. Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau du

terrain en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation du réseau.

15. Ces prescriptions prennent la forme d'une limitation du débit rejeté au réseau ou d'une obligation d'abattement minimum pour une pluie de référence.
16. Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapo-transpiration par la végétation sont préférés aux autres solutions.
17. Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée au réseau ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable du service d'assainissement.
18. A l'appui de sa demande de branchement, le pétitionnaire fournit une notice précisant les aménagements et dispositifs envisagés pour respecter les prescriptions du service d'assainissement, ainsi que leurs caractéristiques précises et les modalités de gestion prévues. Une note de calcul atteste que l'objectif d'abattement ou de limitation du débit est bien atteint et justifie les dimensions des ouvrages.
19. Il appartient au pétitionnaire de se prémunir, par des dispositifs qu'il juge appropriés, des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de période de retour supérieure à celle de la pluie de référence des prescriptions fixées par le service d'assainissement.
20. Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement pluvial établi en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et adoptées postérieurement à la mise en application du PLU, viendraient compléter les dispositions du présent article.
21. Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux de pluie peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.
22. Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.

Electricité

23. Le raccordement des constructions et installations aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.

Article A5 : la superficie minimale des terrains constructibles

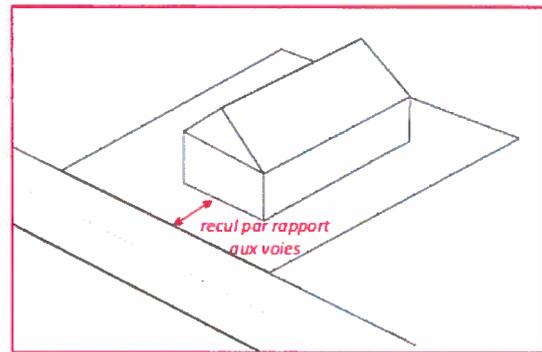
Sans objet.

Article A6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Méthode de calcul :

Le recul de la construction par rapport aux voies doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile qui en est le plus rapproché.

1. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 8 mètres par rapport à l'alignement.

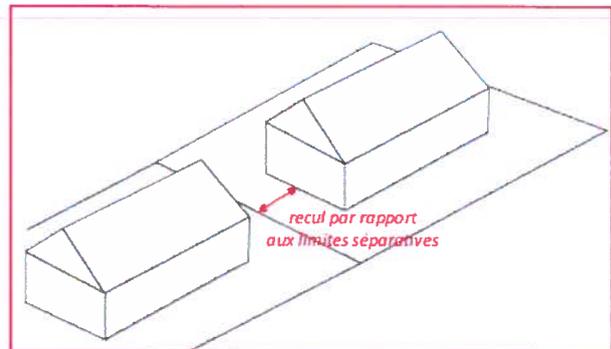


Article A7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Méthode de calcul :

Le recul de la construction par rapport aux limites séparatives doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

1. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 8 mètres par rapport aux limites séparatives.



Article A8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

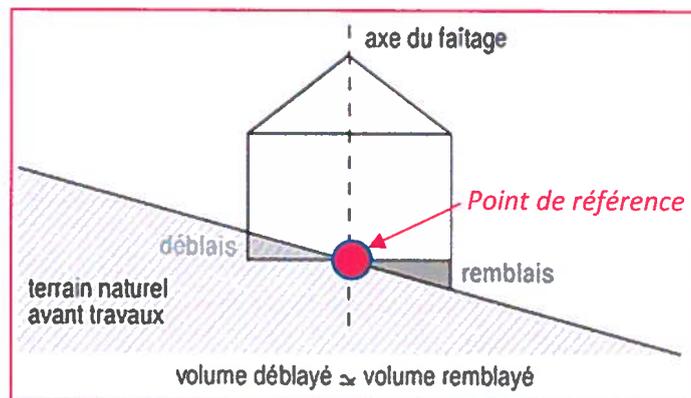
Article A9 : l'emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article A10 : la hauteur maximale des constructions

Méthode de calcul :

La hauteur des constructions doit être calculée verticalement du terrain naturel au point le plus haut de la construction (ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-après : cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.).



La hauteur de façade doit être calculée verticalement du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou au niveau supérieur de l'acrotère.

En cas d'implantation sur un terrain en pente, le point de référence du terrain naturel est celui du schéma suivant :

1. La hauteur maximale des constructions est de 12 mètres.
2. Dans le secteur identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, la hauteur maximale des constructions est de 6 mètres.

Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations d'équipements collectifs ou de services publics.

Article A11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Généralités

1. Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les constructions présentant une architecture contemporaine sont autorisées à condition qu'elles permettent une meilleure harmonie avec le bâti existant.

Des adaptations sont possibles en cas d'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Les permis de construire ou d'aménager ou les décisions prises sur les déclarations préalables peuvent comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Toitures et couvertures

3. Les couvertures métalliques doivent présenter une finition mate, et le cas échéant, ton sur ton avec la couleur du bardage métallique.
4. L'emploi de bardeaux d'asphalte et de tôles galvanisées est interdit.
5. Les panneaux solaires doivent être regroupés en un seul ensemble, implantés le plus bas possible et sur la totalité de la largeur de la toiture.

6. Les panneaux solaires doivent remplacer les éléments de couverture et ne pas être implantés en saillie.
7. Les panneaux solaires doivent être implantés soit :
 - sur une superficie inférieure ou égale à 50 % du pan de toiture sur lequel ils sont implantés ;
 - sur des pans entiers de toiture.

Façades et clôtures

8. Les bardages métalliques doivent présenter une finition mate, et le cas échéant, ton sur ton avec la couleur de la couverture métallique.
9. Les bardages bois nécessitant un produit de finition ou de traitement doivent présenter une finition mate.
10. L'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage et l'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit (construction et clôture).
11. Les clôtures doivent être constituées d'une structure/poteau en bois d'une hauteur maximale de 1,70 mètre et permettre le passage de la faune.

Les clôtures à proximité immédiates des accès et carrefours des voies ouvertes à la circulation publique pourront faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité des usagers des voies.

Article A12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Pour les véhicules motorisés

1. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.
2. Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.
3. La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.
4. Toute personne qui construit :
 - un bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés ou à la clientèle ;
 - un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;

dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un décompte individualisé de la consommation d'électricité. Les bâtiments de bureaux qui comportent un parc de stationnement doivent être équipés de points de charge permettant la recharge des véhicules électriques. Le type de recharge visée est la recharge normale, d'une durée de 6 à 8h, prévue pour s'effectuer pendant la journée de travail. Le minimum de place à équiper est de 10 % de la totalité des places du parc de stationnement destinées aux véhicules.

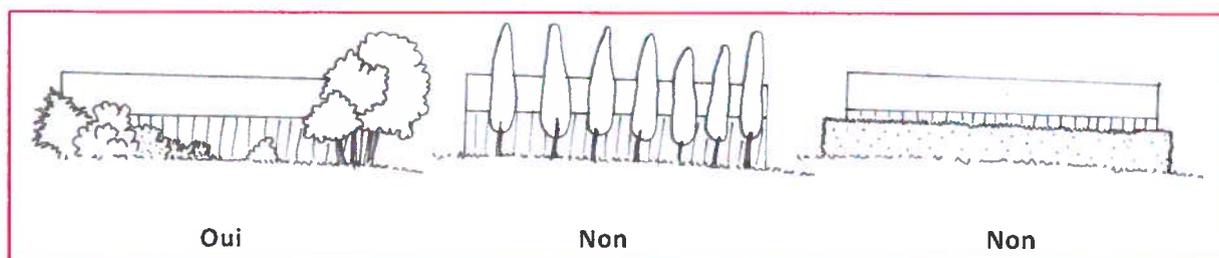
5. Des aires de stationnement supplémentaires peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Pour les vélos

6. Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent être clos et couverts, ils doivent être d'accès direct à la voie ou à un cheminement praticable, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %. Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et cadenassés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.
7. Les aires de stationnement affectées aux vélos ne peuvent pas être inférieures pour les constructions de plus de 500 mètres carrés de surface de plancher, à 1 place de stationnement pour 10 employés auxquelles s'ajoute les places visiteurs.

Article A13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1. Les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales (voir liste des essences de la CAUE77 en annexe).
2. Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole doivent être accompagnées de plantations favorisant leur insertion dans le paysage conformément aux schémas suivants :



Article A14 : le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article A15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

1. Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.
2. Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent être raccordés aux réseaux d'énergie existants à proximité du site d'implantation.
3. Tout projet de construction susceptible d'impacter directement ou indirectement plus de 1000 mètres carrés de surface de terrain en zone humide potentielle doit faire l'objet d'un inventaire des zones humides. Dans le cas où le projet impacterait plus de 1 000 mètres carrés de terrain en zone humide avérée, le porteur de projet devra être en possession d'une autorisation au titre de la police de l'eau avant le début des travaux.

Article A16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère et vocation de la zone :

La zone N est destinée à préserver les espaces naturels ; les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics y sont autorisées sous condition.

La zone Np est destinée aux extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants et aux constructions et installations destinées aux équipements collectifs ou de services publics.

Le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Nr est destiné aux constructions et installations nécessaires aux activités du Pôle d'Activité et de Soins Adaptés (PASA) (EHPAD, résidence pour travailleurs handicapés...).

Article N1 : les occupations et utilisations du sol interdites

Dans toutes les zones :

1. Les constructions et installations non mentionnées à l'article N2.
2. Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant au plan de zonage au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme, le changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
3. Dans le secteur identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, les constructions et installations qui constituent un obstacle transversal et/ou longitudinal à la continuité écologique des cours d'eau.

Article N2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans toutes les zones :

1. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions des articles de cette zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit.
2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
3. Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont autorisés à condition qu'une étude de sol démontre l'absence de risques d'inondation.

4. Dans le secteur identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, les travaux de consolidation ou de protection des berges, soumis à autorisation ou déclaration en application des articles L214-1 à L214-6 du Code de l'environnement, doivent faire appel aux techniques végétales vivantes. Lorsque l'inefficacité des techniques végétales par rapport au niveau de protection requis est justifiée, la consolidation par des techniques autres que végétales vivantes est possible à condition que soient cumulativement démontrées :
 - l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transport ;
 - l'absence d'atteinte irréversible aux réservoirs biologiques, aux zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, aux espèces protégées ou aux habitats ayant justifiés l'intégration du secteur concerné dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de biotope, Espaces Naturels Sensibles, ZNIEFF de type 1, réserve naturelle régionale.
5. Dans le secteur identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, les travaux d'enlèvement des vases du lit des cours d'eau, soumis à autorisation ou à déclaration en application des articles L214-1 à L214-6 du Code de l'environnement, sont autorisés à condition que soient cumulativement démontrées :
 - l'existence d'impératifs de sécurité ou de salubrité publique ou d'objectifs de maintien ou d'amélioration de la qualité des écosystèmes ;
 - l'inefficacité de l'auto curage pour atteindre le même résultat, l'innocuité des opérations d'enlèvement de matériaux pour les espèces ou les habitats protégés ou identifiés comme réservoirs biologiques, zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de biotope, espaces naturels sensibles des départements, ZNIEFF de type 1 et réserves naturelles régionales.

Dans la zone Np :

6. Les extensions et constructions annexes des bâtiments d'habitation existants sont autorisées dès lors que ces extensions et constructions annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Dans le secteur Nr :

7. Les extensions et constructions annexes des bâtiments existants sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires aux besoins des *activités du Pôle d'Activité et de Soins Adaptés (PASA)*.

Article N3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Voies

1. Les caractéristiques des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes handicapées suivant les normes en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.
2. Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire un demi-tour suivant les normes en vigueur.
3. La largeur minimale des voies ouvertes à la circulation automobile est de 8 mètres avec une chaussée aménagée pour le passage de 2 files de voitures. Des tronçons de chaussées plus étroits peuvent être autorisés s'ils n'excèdent pas 50 mètres et qu'une bonne visibilité reste assurée. Cet article ne s'applique pas dans le périmètre des orientations d'aménagement et de programmation.

Accès

4. Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conforme aux prescriptions ci-dessous.
5. Les accès automobiles doivent présenter une largeur minimale de :
 - a. 3,50 mètres, s'ils ne desservent qu'un seul logement ;
 - b. 4,50 mètres dans les autres cas.
6. Les accès automobiles sur les routes départementales sont limités à un seul par unité foncière. Ils sont interdits lorsque l'unité foncière est desservie par une autre voie ouverte à la circulation automobile.

Un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article N4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.
2. La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.
3. Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent. Des contrôles peuvent être faits par le service d'assainissement pour s'assurer du respect des prescriptions.

Eaux potables

4. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.
5. Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune.
6. En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.
7. Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

Eaux usées

8. Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement en vigueur sur la commune.
9. Le traitement et l'évacuation des eaux usées autres que domestiques sont soumis à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières.
10. Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

Eaux pluviales

11. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public de collecte des eaux usées est interdit.
12. Les eaux de pluie seront utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière ou elles sont collectées.
13. Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0 de l'article R.214-1 du code de l'environnement répondent dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.
14. En l'absence d'objectifs précis fixés par une réglementation locale (zonage des eaux pluviales, règlement de ZAC...) et conformément au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de l'Agence de l'Eau Seine Normandie, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales dans le réseau peuvent être imposées par le service d'assainissement lors d'une construction nouvelle ou lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant. Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation du réseau.
15. Ces prescriptions prennent la forme d'une limitation du débit rejeté au réseau ou d'une obligation d'abattement minimum pour une pluie de référence.
16. Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapo-transpiration par la végétation sont préférés aux autres solutions.
17. Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée au réseau ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable du service d'assainissement.

18. A l'appui de sa demande de branchement, le pétitionnaire fournit une notice précisant les aménagements et dispositifs envisagés pour respecter les prescriptions du service d'assainissement, ainsi que leurs caractéristiques précises et les modalités de gestion prévues. Une note de calcul atteste que l'objectif d'abattement ou de limitation du débit est bien atteint et justifie les dimensions des ouvrages.
19. Il appartient au pétitionnaire de se prémunir, par des dispositifs qu'il juge appropriés, des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de période de retour supérieure à celle de la pluie de référence des prescriptions fixées par le service d'assainissement.
20. Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement pluvial établi en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et adoptées postérieurement à la mise en application du PLU, viendraient compléter les dispositions du présent article.
21. Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux de pluie peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.
22. Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.

Electricité

23. Le raccordement des constructions et installations aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.

Article N5 : la superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article N6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Méthode de calcul :

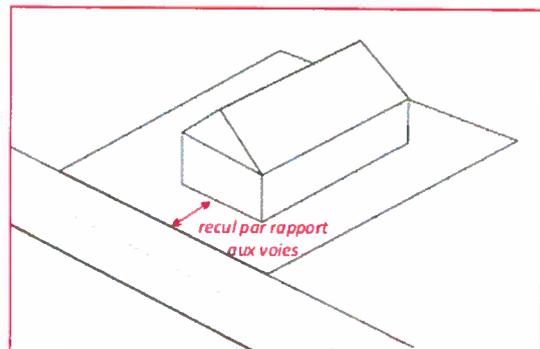
Le recul de la construction par rapport aux voies doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile qui en est le plus rapproché.

Dans les zones N et Np :

1. Les extensions des constructions principales existantes et les constructions annexes doivent être implantées avec un recul minimum supérieur ou égal à celui de la construction principale existante.

Dans le secteur Nr :

2. Les constructions doivent être implantées avec un recul maximum de 300 mètres.

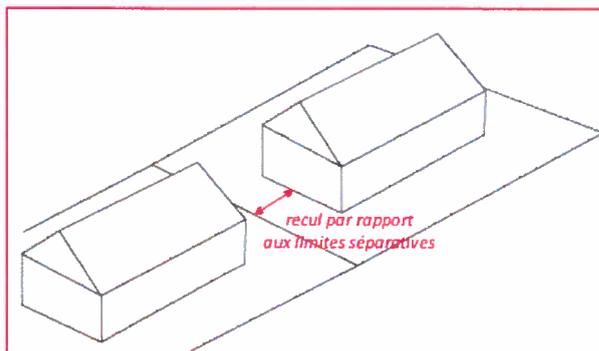


Article N7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Méthode de calcul :

Le recul de la construction par rapport aux limites séparatives doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

1. Les constructions doivent être implantées soit :
 - en limite séparative ;
 - avec un recul minimum de 3 mètres.

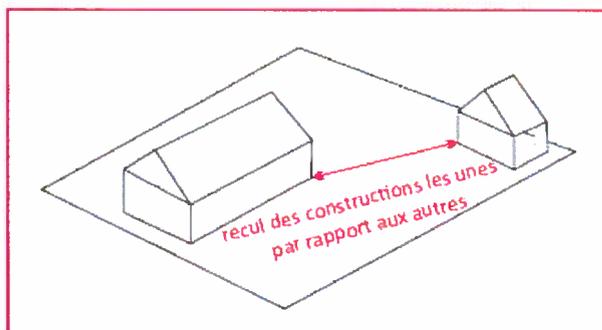


Article N8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Méthode de calcul :

Le recul des constructions annexes doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction annexe au point de la construction principale qui en est le plus rapproché.

1. Les constructions annexes doivent être implantées avec un recul maximum de 20 mètres.

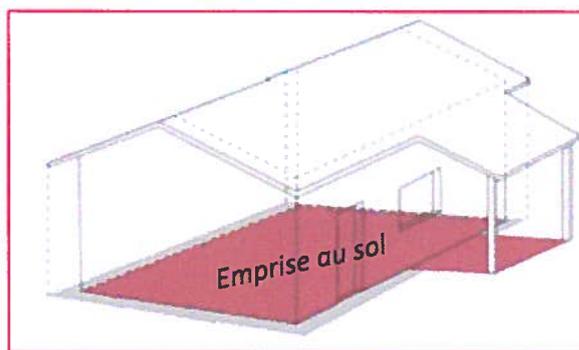


Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations d'équipements collectifs ou de services publics.

Article N9 : l'emprise au sol des constructions

Méthode de calcul :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



Dans les zones N et Np :

1. L'emprise au sol cumulée des extensions des constructions d'habitation existantes est limitée à 20 mètres carrés, comptée à partir de la date de dépôt du permis de construire de la construction principale d'origine.
2. L'emprise au sol cumulée des annexes des habitations existantes est limitée à 20 mètres carrés, comptée à partir de la date de dépôt du permis de construire de la construction principale d'origine.

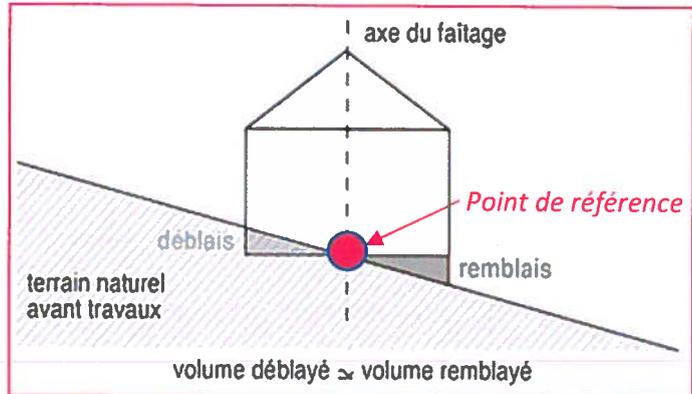
Dans le secteur Nr :

3. L'emprise au sol cumulée des extensions est limitée à 450 mètres carrés, comptée à partir de la date d'approbation du PLU.

Article N10 : la hauteur maximale des constructions

Méthode de calcul :

La hauteur des constructions doit être calculée verticalement du terrain naturel au point le plus haut de la construction (ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-après : cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.).



La hauteur de façade doit être calculée verticalement du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou au niveau supérieur de l'acrotère.

En cas d'implantation sur un terrain en pente, le point de référence du terrain naturel est celui du schéma suivant :

1. La hauteur maximale des extensions des constructions principales existantes est limitée à celle des dites constructions existantes.
2. La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à 3,50 mètres.

Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations d'équipements collectifs ou de services publics.

Article N11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Généralités

1. Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les constructions présentant une architecture contemporaine sont autorisées à condition qu'elles permettent une meilleure harmonie avec le bâti existant.

Des adaptations sont possibles en cas d'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Les permis de construire ou d'aménager ou les décisions prises sur les déclarations préalables peuvent comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Toitures et couvertures

3. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
4. La ligne principale de faitage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives joignant l'alignement de la voie de desserte.
5. Les toitures des constructions principales, hors extensions et constructions annexes, doivent comporter deux pans minimum avec des pentes comprises entre 35° et 45°.
6. Les toitures des extensions et des constructions annexes peuvent être plates ou à une seule pente de 20° minimum.
7. Pour les constructions principales et les extensions, les toitures à pente doivent être recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise, exception faite des vérandas, et ne doivent pas comporter de débord sur pignon.
8. Pour les constructions annexes, les toitures à pente doivent être recouvertes de matériaux présentant un aspect en harmonie avec la couverture de la construction principale, et ne doivent pas comporter de débord sur pignon.
9. Les parties de constructions édifiées en superstructure sur les toitures (cheminées, machineries d'ascenseurs, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Parements extérieurs

10. Les murs existants en pierre appareillée traditionnellement doivent être maintenus ou reconstruits à l'identique (construction et mur de clôture).
11. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
12. La couleur et la finition des enduits et des bardages doivent respecter les préconisations du CAUE77.

Clôtures

13. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.
14. Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur l'unité foncière et dans le voisinage immédiat.
15. Les clôtures doivent être constituées d'ensembles homogènes composés de préférence de haies doublées ou non d'un grillage, de maçonneries pleines ou ajourées. Les piliers intermédiaires doivent être de proportions discrètes.
16. L'emploi à nu de plaques de béton est interdit.
17. Les clôtures en panneaux ou lamelles de bois sont interdites pour les clôtures à l'alignement des voies.
18. Les coffrets liés à la desserte des réseaux doivent être intégrés à la clôture.

19. Lorsque le terrain jouxte une zone A ou N, la clôture sera obligatoirement constituée de haie végétale d'essences locales, éventuellement adossée à un grillage.

Les clôtures à proximité immédiates des accès et carrefours des voies ouvertes à la circulation publique pourront faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité des usagers des voies.

Ouvertures et menuiseries

20. L'éclairage des combles doit être assuré soit :
- par des ouvertures en lucarnes dont la somme des largeurs ne doit pas excéder la moitié de la longueur de la toiture ;
 - par des châssis de toit.
21. Les lucarnes rampantes sont autorisées pour les constructions se composant déjà de ce type de lucarne.
22. La couleur et la finition des ouvertures et huisseries doivent respecter les préconisations du CAUE77.
23. Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

Aménagement des abords des constructions

24. Les composteurs, les espaces non couverts de stockage des conteneurs à déchets, les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés des voies ouvertes à la circulation publique.

Article N12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles

Pour les véhicules motorisés

1. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.
2. Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.
3. La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.
4. Une place de stationnement doit présenter des dimensions de 5 mètres de long par 2,5 mètres de large.

5. Toute personne qui construit :

- un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
- un bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés ou à la clientèle ;
- un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;

dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un décompte individualisé de la consommation d'électricité. Les bâtiments de bureaux qui comportent un parc de stationnement doivent être équipés de points de charge permettant la recharge des véhicules électriques. Le type de recharge visée est la recharge normale, d'une durée de 6 à 8h, prévue pour s'effectuer pendant la journée de travail. Le minimum de place à équiper est de 10 % de la totalité des places du parc de stationnement destinées aux véhicules.

6. Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés doivent être réalisées sur le terrain d'assiette ne peuvent pas être :

- inférieures à 1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé ou conventionné avec l'Etat et/ou par logement ne comportant qu'une pièce principale (studio) ;
- inférieures à 2 places de stationnement par logement dans les autres cas ;
- inférieures à 1 place de stationnement visiteur par tranche commencée de 5 logements ;
- inférieures à 1 place de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher et supérieures à 1 place de stationnement par tranche de 55 mètres carrés de surface de plancher destinée aux bureaux ;
- inférieures à 1 place de stationnement pour personne à mobilité réduite par tranche de 10 places de stationnement.

7. Les aires de livraison ne peuvent pas être inférieures à 1 aire de livraison de 100 mètres carrés par tranche de 6 000 mètres carrés de surface de plancher.

8. Des aires de stationnement supplémentaires peuvent être réalisées sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

9. Les garages et aires de stationnement en sous-sol doivent correspondre à une utilisation judicieuse de la topographie du terrain et ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir ni avoir un accès présentant une pente supérieure à 5 % dans les 5 premiers mètres.

Pour les vélos

10. Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent être clos et couverts, ils doivent être d'accès direct à la voie ou à un cheminement praticable, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %. Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et cadenassés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.
11. Les aires de stationnement affectées aux vélos ne peuvent pas être inférieures :
 - pour les opérations d'habitat de plus de 400 mètres carrés de surface de plancher, à 0,75 mètre carré par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5 mètre carré par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 mètres carrés ;
 - pour les constructions de bureaux, à 1,5 mètre carré par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher ;
 - pour les écoles primaires, à 1 place pour huit à douze élèves ;
 - pour les collèges et lycées, à 1 place pour trois à cinq élèves ;
 - pour les autres destinations de constructions de plus de 500 mètres carrés de surface de plancher, à 1 place de stationnement pour 10 employés auxquelles s'ajoute les places visiteurs.

Article N13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1. Les espaces libres doivent être entretenus.
2. Les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales (voir liste des essences du CAUE77 en annexe).
3. Les résineux et les bambous sont interdits pour les haies.

Article N14 : le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article N15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

1. Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.
2. Tout projet de construction susceptible d'impacter directement ou indirectement plus de 1000 mètres carrés de surface de terrain en zone humide potentielle doit faire l'objet d'un inventaire des zones humides. Dans le cas où le projet impacterait plus de 1 000 mètres carrés de terrain en zone humide avérée, le porteur de projet devra être en possession d'une autorisation au titre de la police de l'eau avant le début des travaux.

Article N16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

Annexes

Lexique :

Accès

L'accès correspond, au sein du terrain privé, à l'ouverture donnant sur une voie de desserte (portail, porche, portillon) et au cheminement y conduisant. Il peut s'agir d'une bande de terrain ou d'une servitude de passage, mais pas d'une simple tolérance.

Aires de stationnement

En application de l'article 12, en l'absence de schéma fonctionnel justificatif, une place de stationnement pour véhicule motorisé doit présenter des dimensions minimales de 5 mètres de long et 2,5 mètres de large accompagnée d'une zone de dégagement de 6 mètres de long et 2,3 mètres de large.

Alignement

L'alignement est la limite commune entre un fonds privé et les voies et emprises du domaine public. Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de construction, réparation ou création de clôtures, peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Annexe (ou construction annexe)

Sont considérées comme des annexes les constructions isolées ou accolées à la construction principale et qui répondent aux conditions cumulatives suivantes :

- a) ne pas être affectées à l'usage d'habitation ;
- b) être affectées à usage de garage, d'abri de jardin, d'abri vélos, de bûcher, de local d'ordures ménagères... ;

Acrotère

Muret situé en bordure de toitures-terrasses.

Bâtiment

Tout ouvrage durable construit au-dessus du niveau du sol, à l'intérieur duquel l'Homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection au moins partielle contre les agressions des éléments naturels extérieurs.

Le PLU protège, en application de l'article L.151-19 les immeubles (bâtiments ou parties de bâtiments, éléments particuliers) qui possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par

leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Changement de destination

Il y a changement de destination de locaux chaque fois qu'il y a transformation de l'occupation ou de la destination du sol, avec ou sans travaux.

En application de l'article R. 421-17 du CU, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R. 123-9 ancien du CU sont soumis à déclaration préalable.

Liste des destinations :

- l'habitation ;
- l'hébergement hôtelier ;
- les bureaux ;
- le commerce ;
- l'artisanat ;
- l'industrie ;
- l'exploitation agricole ou forestière ;
- la fonction d'entrepôt ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Clôture

Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et la limite de l'unité foncière avec celles des parcelles qui lui sont contiguës d'autre part. Sa fonction est d'empêcher ou de limiter le libre passage.

Les clôtures sont soumises à déclaration (délibération du 16 octobre 2007 – article R. 421-12 d du CU).

Combles

On appelle comble le niveau de plancher situé immédiatement sous le toit d'un édifice. Le comble est dit aménageable lorsque la partie de l'espace intérieur compris sous les versants du toit présente une hauteur supérieure à 1,80m et dispose d'un plancher porteur et accessible.

Construction

Tout assemblage solide et durable de matériaux, quelle que soit sa fonction (exemples : clôture, bâtiment, terrasse, piscine, etc.), à l'exception des garde-corps.

Construction à usage d'habitation ou « construction principale »

Construction destinée à servir de local d'habitation aux propriétaires ou aux locataires du terrain.

Les autres constructions sont dénommées « annexes » ou « extensions ».

Division : définie par l'article L. 442-1 du CU

Les divisions de propriété sont contrôlées par les régimes d'autorisation ou de déclaration, suivant les cas (opérations d'aménagement, lotissements, permis groupé valant division, détachement de parcelle).

Domaine public

Le domaine public d'une personne publique est constitué des biens lui appartenant qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public.

Droit de préemption urbain

Droit qui permet à la collectivité dotée d'un PLU ou à l'EPCI d'acquérir par priorité une propriété foncière mise en vente par son propriétaire. Le Droit de Préemption Urbain (D.P.U.) est institué sur certaines zones du PLU à la suite de son approbation ; lors de la vente d'un terrain, la commune ou l'EPCI a droit de préemption, c'est-à-dire qu'elle est prioritaire sur l'achat du terrain, afin de faciliter l'aménagement urbain.

Encorbellement

Avance au-delà du nu des murs, formée par une ou plusieurs pierres posées l'une sur l'autre.

Emplacement réservé

Ils constituent des emprises où doivent être réalisés des voies publiques, des ouvrages publics, des projets d'intérêt collectif ou des espaces verts. Leur objectif est d'éviter que les terrains concernés soient utilisés de façon incompatible avec la destination future (article L.151-41 du Code de l'Urbanisme). Cette disposition enclenche un droit de délaissement.

Cette réglementation constitue donc une garantie de disponibilité d'un bien. Leur délimitation est précisée au plan de zonage du PLU et leur liste y figure.

Emprise publique

L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Le terrain d'assiette d'une construction peut ainsi jouxter, non seulement une voie ou une autre propriété privée, mais également une emprise publique.

Espace boisé classé

En application de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non.

Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Ce classement interdit tout défrichement et soumet les coupes et abattages d'arbres à déclaration.

Espaces non imperméabilisés (article 13 du règlement) / Surface imperméabilisée

Le pourcentage d'espaces non imperméabilisés permet de calculer, par opposition, la superficie d'une unité foncière pouvant être rendue imperméable.

Pourquoi un tel pourcentage ?

- Pour rendre obligatoire la conservation sur la parcelle des eaux de pluie.
- Pour favoriser l'alimentation des nappes phréatiques.
- Pour limiter le ruissellement sur la parcelle et en dehors.

Définition de la surface globale imperméabilisée :

- Entre dans ce calcul la totalité des surfaces ne permettant pas à l'eau de s'infiltrer directement dans le sol : bâtiments d'habitation, annexes, toiture, terrasse étanche, voie d'accès goudronnée, piscine, ... réalisés en matériaux constituant une imperméabilisation locale du sol.
- Ne sont pas prises en compte dans le calcul de la surface imperméabilisée :
 - la surface des toitures végétalisées,
 - les zones imperméabilisées si l'infiltration des eaux qu'elles reçoivent est réalisée dans des noues ou dans un puisard situés à leur proximité immédiate.

Le PLU limite dans l'article 13 pour chaque unité foncière le pourcentage de surface imperméable.

Extension - agrandissement d'une construction

Augmentation du volume d'une construction existante par surélévation totale ou partielle, par augmentation de l'emprise au sol ou par affouillement du sol. Les règles du PLU peuvent être différentes s'il s'agit d'une extension ou d'une construction neuve. Elles ont pour but de ne pas faire obstacle à des travaux d'extension ou d'agrandissement ou d'amélioration de ces bâtiments dans des proportions raisonnables. Elles ne peuvent par conséquent aboutir à en autoriser la reconstruction ou une augmentation de surface trop importante par rapport à l'existant.

Sont par conséquent exclus, au sens de cette règle, les travaux ayant pour effet :

- de reconstruire un immeuble après démolition partielle ou totale. Sont considérés comme démolition les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (destruction de la toiture et du dernier plancher haut, des murs de façade, des murs porteurs, etc.).
- de conforter un bâtiment vétuste ou construit en matériaux légers, ou dont la surface de plancher est inférieure à 50m²

Il est rappelé qu'en vertu de la jurisprudence, tous les travaux, extensions ou changements de destination qui sont sans effet sur la règle ou qui n'aggravent pas sa non-conformité, restent autorisés quand bien même le bâtiment existant ne respecterait pas la règle du PLU.

Façade

Côté de la construction donnant sur une limite parcellaire (limite sur l'espace public ou avec une autre parcelle) ou situé à distance mais en vis-à-vis de cette limite. Un pignon constitue une façade.

Implantation

Disposition générale d'une construction par rapport à son unité foncière. L'implantation des constructions se définit par rapport aux espaces publics, par rapport aux limites séparatives avec les unités foncières voisines et par rapport aux autres constructions sur la parcelle.

Limites séparatives

Les limites séparatives d'un terrain, au sens de l'article 7 du règlement, sont celles qui ne sont pas riveraines d'une voie ou d'une emprise publique. On détermine l'implantation des constructions, aux articles 7 du règlement du PLU, par rapport aux limites séparatives.

Modénature

Éléments d'ornementation d'une façade (moultures, corniche...).

Nuisances

Éléments de la vie urbaine ou des activités qui provoquent de la gêne, un inconfort sensible ou du danger : bruits, odeurs, poussières...

Recul

Retrait imposé aux constructions à édifier en bordure d'un espace public.

Réseaux

Équipements nécessaires au fonctionnement des collectivités et à la viabilisation d'un terrain pour le rendre constructible.

Servitude

La servitude est un service que rend un fonds dit servant à un fonds dit dominant. Tout propriétaire d'un terrain enclavé peut réclamer une servitude de passage sur le terrain de son voisin, appelé "le fonds servant", pour assurer la desserte complète de son terrain, appelé "le fonds dominant".

Ce droit de passage comporte le passage sur le sol mais aussi, sur le sous-sol (canalisation).

En matière de servitude le PLU ne s'intéresse qu'aux accès des unités foncières. Le passage des canalisations ne concerne que les propriétaires des lots concernés.

Terrain naturel

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptation liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été, avant cette date, modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Unité foncière

Ilot de propriété d'un seul tenant composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou une même indivision. L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement ou du PLU.

Une unité foncière est donc limitée par des emprises publiques ou des limites séparatives (lignes qui séparent l'unité foncière des unités foncières appartenant à d'autres propriétaires). Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol et les déclarations préalables doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les unités foncières concernées.

Voie ou voirie publique ou privée

Ensemble des espaces utilisés pour la circulation des personnes et des véhicules. La largeur d'une voie est définie par sa plate-forme. Celle-ci comprend la ou les chaussée (s) avec ou sans terre-plein central, les trottoirs et les accotements qui peuvent comprendre le stationnement, les fossés et les talus.

Les voies sont publiques ou privées : pour être assimilées aux voies publiques, les voies privées doivent présenter les caractéristiques de voies publiques en termes d'accessibilité et de sécurité.

Les voies ouvertes à la circulation publique des véhicules sont réservées en priorité à la circulation. Il convient donc de concentrer au maximum les accès en des endroits aménagés. Si une unité foncière est limitée par plusieurs voies, l'accès se fait, normalement, uniquement sur la voie la moins fréquentée, dans les conditions précisées dans la permission de voirie.

La voie de desserte : la voie de desserte est celle donnant accès directement au terrain sur lequel la construction est projetée. Pour qu'une voie puisse être une voie de desserte, elle doit donc arriver aux abords immédiats du projet et être utilisable par les véhicules dans des conditions normales de sécurité.

Une voie privée, interne au terrain d'assiette, et desservant plusieurs propriétés ou lots est considérée par le PLU comme une voie de desserte.

La voie de desserte sert de référence pour constituer un alignement pour l'application des règles d'implantation (articles 6 et 7 du PLU).

La voie publique : au sens du code de la voirie routière, une voie affectée à la circulation terrestre publique et appartenant au domaine public de la collectivité (État, commune, département) qui en est propriétaire. Au sens domanial du terme, elle englobe la chaussée ouverte aux véhicules, mais aussi ses dépendances comme les trottoirs.

Une voie privée se distingue en principe de la voie publique par la personne qui en est propriétaire. Une voie privée est donc en général une voie appartenant à une personne privée, mais il peut s'agir également du domaine privé communal, tels les chemins ruraux. Une voie privée est ou non affectée à l'usage public.



QUESTION DE PAYSAGE

La Haie

Définition

Haie : Nom féminin, XII^{ème} siècle. Clôture faite d'arbres, d'arbustes, d'épines ou de branchages, et servant à limiter ou à protéger un champ, un jardin : bordure. Tailler une haie : taille-haie. Haie servant d'abri contre le vent : brise-vent. **Haie vive : formée d'arbustes en pleine végétation.** Haie morte ou sèche faite de branches sèches, de bois mort*.

Une origine, des paysages

C'est au Moyen-Âge que les haies se sont développées pour protéger les terres cultivées par les paysans, pour contenir le bétail et également pour apporter une source non négligeable de bois de chauffage et de fruits. Dans les régions d'élevage, elles sont à l'origine du paysage de bocage. Taillées ou en forme libre, mono-spécifiques ou mélangées, champêtres ou horticoles, agronomiques ou décoratives **les haies façonnent l'image du paysage qu'elles occupent**, qu'il soit agricole ou résidentiel.



Une haie taillée d'aubépines autour d'un verger laisse voir l'horizon

La haie aux multiples dons

La haie champêtre présente de multiples qualités qui la rendent appréciable à bien des égards :

- elle **protège** le bétail et les cultures du soleil, du vent et des intempéries,
- elle participe à la **régulation hydraulique** des terres et des rivières en limitant les effets du ruissellement,
- elle accueille un écosystème riche qui favorise la **biodiversité** végétale et animale, ainsi que l'équilibre des milieux,
- elle participe à la **lecture des saisons** dans le paysage grâce à ses floraisons, ses fructifications, ses couleurs automnales et l'aspect de ses ramures,
- elle accentue les traits de **caractère du territoire** qu'elle souligne.

Toutes ces qualités sont transposables en milieu urbain, pour le confort des habitants et la valorisation du paysage :

- elle constitue une **clôture** qui protège des intrusions et des regards indiscrets,

- elle **met en scène** un bâtiment ou en adoucit l'impact visuel,
- elle **masque** une vue disgracieuse,
- elle peut constituer un **brise-vent**, une protection pour le jardin, un petit bâtiment, un équipement sportif ou de jeu,
- elle participe durablement au **fleurissement** du jardin et de la ville,
- elle peut être l'**auxiliaire** précieux du jardinier,
- elle participe au réseau de **couloirs écologiques** à travers la ville,
- elle donne une ambiance, une **valeur esthétique** au quartier,
- elle permet une **intégration visuelle** rapide des nouveaux quartiers au paysage,
- elle contribue à la **qualité du cadre de vie** des habitants et des usagers de l'espace public.

Une haie aux multiples facettes

De la haie champêtre à la haie d'ornement, la haie se conjugue sur différents modes pour établir un vocabulaire paysager varié qui s'adapte à chaque situation. L'effet recherché pourra être obtenu grâce à l'étude et la réalisation d'un projet préalable.



Haie champêtre en entrée de village



Haie horticole dans un quartier résidentiel

En effet, l'emprise nécessaire, la distance de plantation entre chaque pied, le choix des essences végétales, le type de taille, sont à adapter à chaque forme paysagère souhaitée.

*Extraits de : "Le Nouveau Petit Robert 1, édition 1993"

Créer une haie : une démarche de projet

La plupart du temps utilisée en clôture, la haie est visible depuis l'espace public, tout autant que de l'espace privé. C'est dire la nécessité d'établir un projet bien réfléchi.

Il est nécessaire d'anticiper : le temps de la réflexion, de la conception du plan et les différentes étapes de la plantation est incompressible, il peut nécessiter plusieurs mois.

Avant tout, se poser quelques questions :

- **Quel rôle souhaite-on attribuer à la haie projetée ?** Une haie basse et taillée structure l'espace sans arrêter la vue, une haie libre sert de masque à une aire de stationnement, une haie fleurie protège le jardin et participe à son ambiance, ...
- **Dans quel contexte architectural et paysager se situe-t-elle ?** Une haie libre champêtre est adaptée au lotissement en limite de village ou aux abords du terrain de sports, une haie de rosiers rustiques accompagne parfaitement la promenade piétonne des villas du XIX^{ème}, une haie brise-vent relie en toute simplicité les hangars neufs de la ferme, ...
- **Existe-t-il un règlement, des obligations ou des interdictions concernant le lieu de la plantation projetée ?** Outre les obligations du code civil concernant les distances de plantation en limite

de parcelle, le PLU, le règlement du lotissement, peuvent définir des règles précises concernant les haies, les clôtures, les végétaux.

- **Quel entretien pourra lui être accordé et avec quels outils ?** Une haie taillée demande plus de disponibilité qu'une haie libre. Une haie horticole de végétaux nains ou à croissance lente nécessite moins d'interventions.
- **Quel est l'espace disponible ?** Une haie libre sur deux rangées nécessite plus d'espace qu'une haie taillée. Un espace de passage entre la clôture mitoyenne et la haie est recommandé pour en permettre l'entretien. Les haies composées de grands conifères (cyprès, thuyas, cèdres, ...) sont à éviter dans les petits espaces, car elles peuvent devenir très envahissantes.
- **Quelle est la qualité du sol ?** Un sol de mauvaise qualité (remblais, ...) nécessite un amendement, voire un remplacement par de la terre végétale.
- **Quel espace disponible dans le sol ?** Il faut éviter de planter des arbustes au-dessus d'une canalisation, de réseaux, ... Les racines d'un grand arbuste nécessitent près de 1 m³ de terre exploitable.



La surface disponible ou nécessaire doit être incluse dans le projet :
charmille sur une emprise très étroite, haie brise-vue ou brise-vent sur une emprise large.

Composer une haie

Les critères esthétiques ne suffisent pas à la sélection des arbustes de la haie. Il faut éviter de faire son choix sur un coup de tête car il peut s'avérer mal adapté aux exigences biologiques des végétaux et aux contraintes du site où ils vont être plantés.

- Choisir des végétaux adaptés à la **zone climatique**. Éviter les essences exotiques sensibles au gel. Préférer les **essences locales et rustiques**, plus résistantes.
- Sélectionner des végétaux adaptés à la **nature du sol**, selon le cas : au calcaire, à l'acidité, à l'humidité, ... Une analyse de sol et l'observation de la végétation spontanée locale sont nécessaires.
- Adapter la sélection à l'**ensoleillement** de la future haie : ombre, mi-ombre, soleil, ...
- Attention aux **maladies**.
Pour limiter leur propagation, prévoir entre 3 et

5 espèces différentes pour composer les haies mélangées. Éviter de planter des essences connues pour leur sensibilité à certaines maladies (Bupreste et Scolyte du Thuya, par exemple).

- Pour réaliser des haies taillées, choisir des arbustes à petites feuilles et à croissance lente (if, chèvrefeuille arbustif, buis, charme, ...), mieux adaptés à la taille.
- Les variétés naines sont adaptées aux haies libres ornementales de petite taille.
- Éviter les **végétaux toxiques ou à grandes épines** aux abords des établissements accueillant de jeunes enfants.
- Une fois la haie pensée, élaborer un **schéma de plantation** qui permettra de passer commande des végétaux auprès d'une pépinière spécialisée.



Abelia



Acer campestre



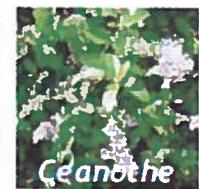
Bambou



Buddleia



Carpinus betulus



Ceanothé



Cornus mas



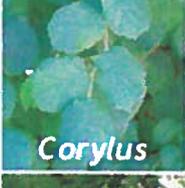
Cornus sanguinea



Cornus sanguinea



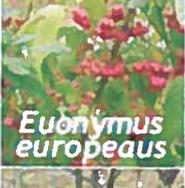
Corylus



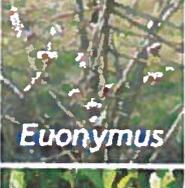
Corylus



Crataegus mnyogyna



Euonymus europeus



Euonymus



Ligustrum vulgare

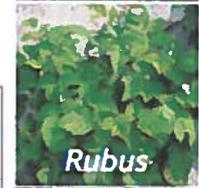
Sélection d'arbustes pour haie

Tableau indicatif

Nom commun et nom scientifique	Dimension port naturel adulte	Affinité au pH du sol	Affinité à l'humidité du sol	Affinité à l'exposition solaire	Feuillage persistant	Fruits comestibles sous conditions	Fruits plus ou moins toxiques	Fruits décoratifs	Haie champêtre	Haie ornementale	Haie fruitière	Haie fleurie	Haie têtive
Arbustes													
Abelia <i>Abelia</i> sp.	1/2m	-/+	0/+	+ +						+			
Amélanchier <i>Amelanchier</i> sp.	2/3m	0/+	+ /0	-		+				+			
Arbre à papillons <i>Buddleia</i> sp.	3/5m	0/+	0/-	-	+ /-					+			
Aubépine* <i>Crataegus</i> sp.	3/4m	0/-	0/-	-		+				+			
Bambous (nombreuses espèces)	1/4m	-/+	++/+	+ /-	+					+			
Bourdaie <i>Frangula alnus</i>	3/5m	-/+	++/+	-						+			
Bois <i>Bulus sempervirens</i>	3/4m	0/+	0/+	+ /-	+								+
Camérier à balais <i>Lonicera xylosteum</i>	2/4m	0/+	0/-	-						+			
Céanothés <i>Ceanothus</i> sp.	1/2m	0/+	0/-	+ /-						+			
Châle <i>Elaeagnus</i> sp.	3/4m	-/+	+ /0	+	+ /-					+			
Chèvrefeuille arbutif <i>Lonicera nitida</i>	1/2m	-/+	+ /0		+ /0					+			+
Chèvrefeuille <i>Lonicera periclymenum</i>	1/2m	-/+	+ /0			+				+			+
Corète du Japon <i>Kerria japonica</i>	2/3m	0/+	+ /0							+			
Cornouiller mâle <i>Cornus mas</i>	2/5m	0/+	0/-	0/-		+				+			
Cornouiller sanguin <i>Cornus sanguinea</i>	2/4m	-/+	++/+	+ /-						+			
Deutzia <i>Deutzia</i> sp.	1/2m	-/+	+ /0							+			
Eglantier commun <i>Rosa canina</i>	2/4m	-/+	0/-	0/+						+			
Forsythia <i>Forsythia</i> sp.	1/3m	-/+	0/-	0/+						+			
Framboisier <i>Rubus idaeus</i>	1/2m	-/+	0	+		+				+			
Fusan d'Europe <i>Euconymus europaeus</i>	3/5m	-/+	+ /0	0/+		+				+			
Groesillier à fleurs <i>Ribes sanguinum</i>	1/2m	-/+	+ /0	+ /0						+			
Ulis <i>Syringa vulgaris</i>	3/5m	0/-	0/+	0/+						+			
Oranger du Mexique <i>Choisya ternata</i>	2/3m	-/+	0/-	+	+					+			
Prunellier <i>Prunus spinosa</i>	2/4m	-/+	+ /-	+		+				+			
Ronce des bois <i>Rubus fruticosus</i>	1/3m	-/+	0/-	+ /-		+				+			
Rosier rugueux <i>Rosa rugosa</i>	1/3m	-/+	+ /0			+				+			
Sennegat <i>Phladelphus</i> sp.	2/3m	-/+	+ /0	0/-						+			
Spirée <i>Spiraea</i> sp.	1/2m	-/+	+ /-	+ /-						+			
Sureau noir <i>Sambucus nigra</i>	3/6m	-/+	+ /0			+				+			
Troène commun <i>Ligustrum vulgare</i>	1/3m	0/+	+ /-	+ /0	+ /0					+			+
Véronique <i>Hebe</i> sp.	0/1m	-/+	+ /0	+	+					+			
Viorne lanterne <i>Viburnum lantana</i>	2/3m	0/+	0/-	+ /-						+			
Viorne osier <i>Viburnum opulus</i>	2/3m	-/+	++ /0	+ /-		+				+			
Grands arbustes et arbres													
Ailier terminal <i>Sorbus torminalis</i>	10/15m	-/+	++ /-			+				+			
Censier à grappes <i>Prunus padus</i>	5/10m	-/+	+ /-	0/-						+			
Charme <i>Carpinus betulus</i>	10/20m	-/+	0/+	+ /0	+ /0					+			+
Érable champêtre <i>Acer campestre</i>	10/15m	-/+	0/-	+ /-						+			
Houx <i>Ilex aquifolium</i>	10/15m	-/+	++ /-		+					+			+
If <i>Faxus baccata</i>	5/10m	0/+	+ /0	0/-	+					+			+
Laurier cerise <i>Prunus laurocerasus</i>	3/4m	-/+	+ /0		+					+			
Laurier noble <i>Laurus nobilis</i>	4/5m	-/+	0/-	+ /-						+			
Noisetier <i>Corylus avellana</i>	3/6m	-/+	0/-		+					+			
Pommier sauvage <i>Malus sylvestris</i>	8/10m	-/+	+ /0			+				+			
Prunier myrobolan <i>Prunus cerasifera</i>	5/10m	-/+	0/-							+			
Saule marsault <i>Salix caprea</i>	8/10m	-/+	++ /0	+						+			
Sorbier des oiseleurs <i>Sorbus aucuparia</i>	8/10m	-/+	+ /-			+				+			

* Sorbière à feu feu haché, usité (placé) en région méditerranéenne

pH du sol : ++ très calcaire 0 neutre -- très acide
Humidité du sol : ++ trempé 0 frais -- très sec
Exposition solaire : + lumière 0 mi-ombre - ombre
Persistance du feuillage : + persistant 0 marcescent - caduc selon variété ou conditions du milieu



Rubus



Viburnum



Viburnum opulus



Viburnum opulus



Spiree



Sambucus nigra



Salix caprea



Rosa



Ligustrum vulgare



Lonicera nitida



Malus



Prunus spinosa



Prunus spinosa



Rosa canina



Réaliser une haie

Trois années suffisent pour obtenir une haie significative, pour peu qu'une attention particulière soit portée à chaque étape de sa réalisation.

Le sol : support mécanique et nourricier des végétaux

- o Le désherbage préalable du terrain : par traitement thermique ou mécanique (griffe, herse, pause préalable de bâche). Limiter le traitement chimique.
- o La préparation du sol : elle s'effectue en été, dans un sol sec. Elle vise l'ameublissement, et l'aération du sol. Pour conserver sa structure et son activité biologique, il est important de ne pas mélanger terre de surface et couche profonde (par exemple, un labour manuel se fera à deux fers de bêche soit sur 0,60 m de profondeur).
- o L'amendement du sol : l'apport de compost, de fumier, ou de granules permet d'assurer le bon développement racinaire des végétaux.
- o Le labour de surface : Il se fait juste avant la plantation, dans un sol ressuyé, manuellement ou avec un engin approprié qui ne déstructure pas le sol, mais l'aère.
- o Le paillage : essentiel au développement de l'activité biologique du sol, à sa protection contre le gel, à la conservation de l'humidité, à la limitation du développement de la végétation concurrente. La paille naturelle non traitée, les feutres ou dalles à base de fibres naturelles, les mulch ou les déchets ligneux broyés sont biodégradables, et ne nécessitent donc pas un retrait après la bonne installation des végétaux.

Les végétaux : des êtres vivants nécessitant attention et exigence

Choisir de préférence des plants jeunes (1 à 3 ans), à racines nues, pour une reprise garantie. La plantation sera facilitée et le coût moindre. Les végétaux persistants sont cultivés en godets.

La plantation : essentielle à la bonne reprise des végétaux

- o Elle est possible d'octobre à mars hors période de gel et dans un sol ressuyé. Toujours privilégier les plantations d'automne.
- o Planter dès la livraison des végétaux afin d'éviter tout dessèchement des racines. Si ce n'est pas possible, les mettre en jauge dans du sable humide durant la période d'attente.
- o Préparer des trous réguliers dans le paillage ou des fentes dans le feutre à l'aide d'un cordeau.
- o Répartir les végétaux en prenant soin d'éviter la répétition systématique et monotone d'un même module dans le cas d'une haie mélangée.
- o Habiller les plants : avec un sécateur propre, couper l'extrémité des racines sèches pour favoriser le développement du chevelu.
- o Praliner les racines : les faire tremper dans un mélange d'eau, de terre et de pralin. Protéger les plants préparés le temps de la plantation (sac de toile, par ex.).
- o Enlever la terre avec un plantoir et placer du terreau au fond du trou.
- o Placer le végétal dans son trou de plantation en prenant soin d'étaler les racines sans les retourner.
- o Bien refermer la collerette du paillage autour du collet du plant et la maintenir par un seau de sable ou de gravillons.
- o Arroser. Le sol doit faire une cuvette et non une butte au pied du plant.



Septembre N



Septembre N+1



Mai N+2

Entretien une haie

- **L'arrosage et le suivi** : quelques années sous surveillance

Arroser à la plantation, puis environ quatre fois dans l'année (d'avril à octobre), désherber manuellement au pied des végétaux, faucher les abords du paillage, et réparer d'éventuels manques ou déchirures. Un apport d'engrais, s'il est nécessaire, pourra être fait au printemps.

- **La taille de formation** : pour une haie libre ou taillée fournie

À la fin de l'hiver de la deuxième année de la plantation, effectuer une taille importante dont le but est de raccourcir significativement les branches des arbustes pour qu'elles se ramifient (0,10 à 0,15 m du sol). Tailler à nouveau l'hiver suivant à 0,30 m du sol.

- **La taille d'entretien des haies libres** : taille légère au sécateur pour en contenir le volume
- Effectuée une fois par an, cette taille légère

d'entretien a pour but d'enlever le bois mort ou malade, d'éclaircir le centre des arbustes trop denses, de sélectionner de jeunes branches.

Elle intervient après la floraison pour les arbustes à fleurs, ou à la fin de l'hiver pour bénéficier des fructifications. Tailler au-dessus d'un bourgeon, tourné vers l'extérieur pour élargir la plante, ou vers l'intérieur pour la réduire.

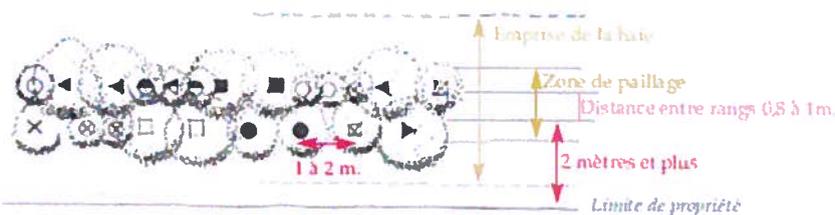
- **La taille d'entretien des haies taillées** : taille « mécanisée » pour un effet architectural

Elle s'effectue à l'aide d'une cisaille ou d'un taille-haie, deux fois par an, à la fin des périodes de pousse importante soit à la fin du printemps (mai-juin) et au début de l'automne (de fin-août à début-octobre). Un cordeau ou un gabarit sont nécessaires. Une légère inclinaison donnée aux faces latérales des haies de grande taille, évite le dégarnissage de leur base.

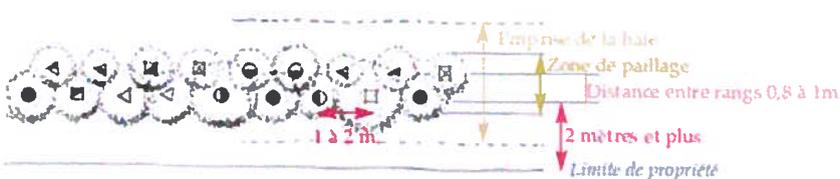


Quelques exemples de composition

Haie mélangée irrégulière d'espèces indigènes, sur deux rangs



Haie libre à fleurs



Haie taillée



- ▲ Ligustier
- Cornouiller
- Spirée
- △ Lilas
- Neisetier
- Groseillier à fleurs
- Forsythia
- Camerisier à balais
- ▲ Troène
- Charme
- Framboisier
- ⊗ Ronce
- ⊗ Viorne
- × Fusain d'Europe
- Prunellier
- Cerisier à grappes
- ▶ Surlier des oiseaux
- ▲ Erable champêtre

Des règles à respecter

Il faut savoir que des haies existantes significatives pour le paysage peuvent être protégées dans le Plan Local d'Urbanisme comme « espace boisé classé » ou au titre de la loi dite « Loi Paysage ».

Toute intervention nécessite alors une autorisation.

De même, la plantation de végétaux, particulièrement d'une haie de clôture, peut être réglementée par ce même document ou par un usage local spécifique reconnu. **En préalable, il est donc nécessaire de se renseigner auprès du service urbanisme de la commune.**

Dans un lotissement, le règlement peut imposer une « haie vive régulièrement

entretenu » dont la forme, la hauteur, la composition peuvent être précisées. Souvent, il intègre également les règles du code civil : à savoir, **tout végétal (arbres ou arbustes) de plus de 2 mètres de haut à la plantation ou ultérieurement doit être planté à plus de 2 mètres de la limite séparative** des propriétés voisines. Les végétaux de taille inférieure à 2 mètres doivent être plantés au minimum à 0,50 mètre de la limite séparative (article 671). Un voisin ne peut couper lui-même les branches qui dépasseraient sur sa propriété, mais il peut l'exiger du propriétaire. Il peut par contre couper les racines qui colonisent son terrain (article 673).



Des ouvrages à consulter

- « Planter des haies, haies composées, haies d'aujourd'hui »

Dominique Soltner, collection « Sciences et techniques agricoles », huitième édition 1999.

- « Le grand livre des haies » AUDIAR, Denis Pépin, Claude Guinaudeau, Larousse, 2005.

- « Haies composites réservoirs d'auxiliaires » Collectif, collection hortipratic, CTIFL, 2000.

- « Compost et paillage au jardin, recycler, fertiliser » Denis Pépin, Terre vivante, 2003.



Quelques informations complémentaires

- Certaines pépinières forestières et horticoles proposent des haies composées, champêtres ou fleuries, adaptées à différents usages et contextes, en lots incluant parfois le paillage et à des tarifs compétitifs.
- Quelques végétaux aux fruits toxiques pour l'homme : cytise, if, chèvrefeuille, fragon, fusain, houx, yornie obier, lierre, cotoneaster, troène, pyracantha, ... Ils sont à éviter à proximité des lieux accueillant de jeunes enfants.
- Les professionnels du paysage sont là pour vous aider : les paysagistes conçoivent les espaces, les entreprises les réalisent et les entretiennent.



Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de Seine-et-Marne
27, rue du Marché - 77120 COULOMMIERS
Téléphone : 01 64 03 30 62 - Télécopie : 01 64 03 61 78 - email : caue77@wanadoo.fr

Auteur : Marianne SOUD, paysagiste
Conception graphique : Sophie BOUDSOCQ
Imprimerie Beaudan - Coulommiers
septembre 2006 - Ne peut être vendu



la façade

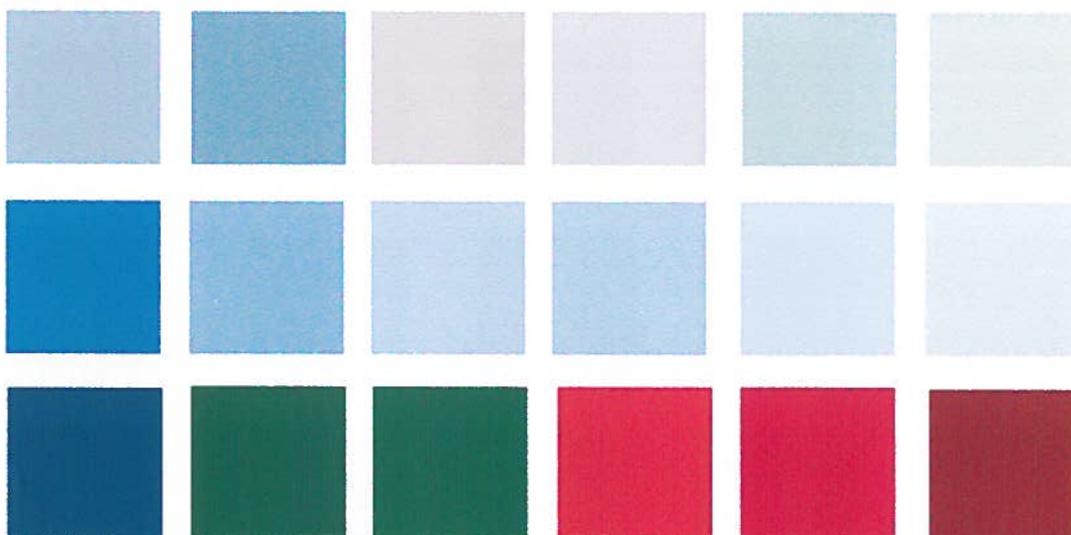
palette de nuances

Les quelques références proposées ici permettent de repérer les nuances et les teintes propres aux couleurs des enduits, portes, fenêtres et volets qui composent les façades de Seine et Marne, celles des maisons traditionnelles anciennes comme celles des maisons contemporaines.

Les enduits



Les menuiseries



la façade

palette de nuances

Les quelques références permettent de repérer les nuances et les teintes propres aux couleurs des enduits, portes, fenêtres et volets qui composent les façades de Seine et Marne, celles des maisons traditionnelles anciennes comme celles des maisons contemporaines.

Les enduits



Les menuiseries



Remarque : les espèces dans les cases vertes sont d'ores et déjà présentes en Ile-de-France.

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire		
Espèces	Famille	Origine
<i>Acacia dealbata</i> Willd.	Fabaceae	Australie
<i>Acacia saligna</i> (Labill.) Wendl. Fil.	Fabaceae	Australie
<i>Acer negundo</i> L.	Aceracea	N. Am.
<i>Ailanthus altissima</i> (Miller) Swingle	Simaroubaceae	Chine
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Aristolochia sempervirens</i> L.	Aristolochiaceae	C. et E. Méd.
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	Asteraceae	E. Asie
<i>Aster novi-belgii</i> gr.	Asteraceae	N. Am.
<i>Aster squamatus</i> (Sprengel) Hieron.	Asteraceae	S. et C. Am.
<i>Azolla filicuiculoides</i> Lam.	Azollaceae	Am. trop. + temp.
<i>Baccharis halimifolia</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Berteroa incana</i> (L.) DC.	Brassicaceae	Eurosib.
<i>Bidens connata</i> Willd.	Asteraceae	N. Am.
<i>Bidens frondosa</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Bothriochloa barbinodis</i> (Lag.) Herter		
<i>Bromus catharticus</i> Vahl	Poaceae	S. Am.
<i>Buddleja davidii</i> Franchet	Buddlejaceae	Chine
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L. Bolus	Aizoaceae	S. Af.
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) R. Br.	Aizoaceae	S. Af.
<i>Cenchrus incertus</i> M.A. Curtis	Poaceae	Am. trop, et subtrop.
<i>Chenopodium ambrosioides</i> L.	Chenopodiaceae	Am. trop.
<i>Conyza bonariensis</i> (L.) Cronq.	Asteraceae	Am. trop.
<i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronq.	Asteraceae	N. Am.
<i>Conyza sumatrensis</i> (Retz) E. Walker	Asteraceae	A. trop.
<i>Cortaderia selloana</i> (Schultes & Schultes fil.) Ascherson & Graebner	Doaceae	S. Am.
<i>Cotula coronopifolia</i> L.	Asteraceae	S. Af.
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne		
<i>Cyperus eragrostis</i> Lam.	Cyperaceae	Am. trop.
<i>Cytisus multiflorus</i> (L'Hér.) Sweet	Fabaceae	W. Méd.

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire

Espèces	Famille	Origine
<i>Cytisus striatus</i> (Hill) Rothm.	Fabaceae	Médit.
<i>Egeria densa</i> Planchon	Hydrocharitaceae	S. Am.
<i>Elodea canadensis</i> Michaux	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Elodea nuttallii</i> (Planchon) St. John	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Epilobium ciliatum</i> Rafin.	Onagraceae	N. Am.
<i>Helianthus tuberosus</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Helianthus x laetiflorus</i> Pers.	Asteraceae	N. Am.
<i>Heracleum mantegazzianum</i> gr.	Apiaceae	Caucase
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.		
<i>Impatiens balfourii</i> Hooker fil.	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Impatiens capensis</i> Meerb	Balsaminaceae	N. Am.
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Impatiens parviflora</i> DC.	Balsaminaceae	E. Sibér.
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridley) Moss	Hydrocharitaceae	S. Af.
<i>Lemna minuta</i> H.B.K.	Lemnaceae	Am. trop.
<i>Lemna turionifera</i> Landolt	Lemnaceae	N. Am.
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	Scrophulariaceae	N.E. Am.
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michaux) Greuter et Burdet	Onagraceae	N. et S. Am.
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H. Raven	Onagraceae	N. et S. Am.
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Velloso) Verdcourt	Haloragaceae	S. Am.
<i>Oenothera biennis</i> gr.	Onagraceae	N. Am.
<i>Oxalis pes-caprae</i>	Oxalidaceae	S. Af.
<i>Paspalum dilatatum</i> Poiret	Poaceae	S. Am.
<i>Paspalum distichum</i> L.	Poaceae	Am. trop.
<i>Pittosporum tobira</i> (Thunb.) Aiton fil.	Pittosporaceae	Eur. / Asie / Orient
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	Rosaceae	Balk.-pers.
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	Polygonaceae	Japon
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai	Polygonaceae	E. Asie
<i>Reynoutria x bohemica</i> J. Holub	Polygonaceae	Orig. hybride
<i>Rhododendron ponticum</i> L.	Ericaceae	Balkans / Pén. ibér.
<i>Robinia pseudo-acacia</i> L.	Fabaceae	N. Am.
<i>Rumex cristatus</i> DC.	Polygonaceae	Grèce / Sicile
<i>Rumex cuneifolius</i> Campd.	Polygonaceae	S. Am.
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Asteraceae	S. Af.
<i>Solidago canadensis</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Solidago gigantea</i> Aiton	Asteraceae	N. Am.
<i>Spartina anglica</i> C.E. Hubbard	Doaceae	S. Angleterre
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R. Br.	Poaceae	Am. trop, subtrop.

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire

Espèces	Famille	Origine
<i>Symphytum asperum</i> gr.	Boraginaceae	Caucase-pers.
<i>Xanthium strumarium</i> gr.	Asteraceae	Am / Médit

