Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

Saint-Fargeau Ponthierry



Plan Local d'Urbanisme

de Saint-Fargeau-Ponthierry



Pièce 4.1 : **Règlement écrit**

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du :

atopia

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

SOMMAIRE

SOMMAIRE **2**
TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES **6**
Article 1 – Champs d'application *6*
Article 2 – Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols *6*
Article 3 – Dispositions générales *7*
Article 4 – Division du territoire en zone *7*
Article 5 – Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique *7*
TITRE 2 -DISPOSITIONS SPECIFIQUES PAR ZONE **11**
REGLEMENT DE LA ZONE UA **12**
CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 12
Article UA 1 : Interdiction et limitation d'usages et affectations des sols et natures d'activité *12*
Article UA 2 : Mixité fonctionnelle et sociale *12*
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 13
Article UA 3 : Volumétrie et implantation des constructions *13*
Article UA 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère *14*
Article UA 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords *17*
Article UA 6 : Stationnement *17*
CHAPITRE 3 – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX 19
Article UA 7 : Desserte par les voies publiques ou privées et desserte intérieure *19*
Article UA 8 : Desserte par les réseaux *20*
REGLEMENT DE LA ZONE UB **21**
CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 21
Article UB 1 : Interdiction et limitation d'usages et affectations des sols et natures d'activité *21*
Article UB 2 : Mixité fonctionnelle et sociale *22*
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 23
Article UB 3 : Volumétrie et implantation des constructions *23*
Article UB 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère *25*
Article UB 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords *26*
Article UB 6 : Stationnement *27*
CHAPITRE 3 – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX 29
Article UB 7 : Desserte par les voies publiques ou privées et desserte intérieure *29*
Article UB 8 : Desserte par les réseaux *30*
REGLEMENT DE LA ZONE UC **31**
CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 31

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

Sommaire

Article UC 1 : Interdiction et limitation d'usages et affectations des sols et natures d'activité 31
Article UC 2 : Mixité fonctionnelle et sociale 31
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGERE 32
Article UC 3 : Volumétrie et implantation des constructions 32
Article UC 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 33
Article UC 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords 34
Article UC 6 : Stationnement 35
CHAPITRE 3 – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX 37
Article UC 7 : Desserte par les voies publiques ou privées 37
Article UC 8 : Desserte par les réseaux 38
REGLEMENT DE LA ZONE UD 39
CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 39
Article UD 1 : Interdiction et limitation d'usages et affectations des sols et natures d'activité 39
Article UD 2 : Mixité fonctionnelle et sociale 41
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGERE 42
Article UD 3 : Volumétrie et implantation des constructions 42
Article UD 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 43
Article UD 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords 44
Article UD 6 : Stationnement 45
CHAPITRE 3 – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX 47
Article UD 7 : Desserte par les voies publiques ou privées 47
Article UD 8 : Desserte par les réseaux 47
REGLEMENT DE LA ZONE UF 49
CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 49
Article UF 1 : Interdiction et limitation d'usages et affectations des sols et natures d'activités 49
Article UF 2 : Mixité fonctionnelle et sociale 50
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 51
Article UF 3 : Volumétrie et implantation des constructions 51
Article UF 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 53
Article UF 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords 55
Article UF 6 : Stationnement 55
CHAPITRE 3 – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX 57
Article UF 7 : Desserte par les voies publiques ou privées 57
Article UF 8 : Desserte par les réseaux 58
REGLEMENT DE LA ZONE UP 59
CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 59
Article UP 1 : Interdiction et limitation d'usages et affectations des sols et natures d'activité 59
Article UP 2 : Mixité fonctionnelle et sociale 60

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

Sommaire

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGERE 61
Article UP 3 : Volumétrie et implantation des constructions 61
Article UP 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 66
Article UP 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords 70
Article UP 6 : Stationnement 71
CHAPITRE 3 – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX 73
Article UP 7 : Desserte par les voies publiques ou privées 73
Article UP 8 : Desserte par les réseaux 73
REGLEMENT DE LA ZONE AU 75
CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 75
Article AU 1 : Interdiction et limitation d'usages et affectations des sols et natures d'activité 75
Article AU 2 : Mixité fonctionnelle et sociale 76
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 77
Article AU 3 : Volumétrie et implantation des constructions 77
Article AU 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 78
Article AU 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords 79
Article AU 6 : Stationnement 80
CHAPITRE 3 – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX 82
Article AU 7 : Desserte par les voies publiques ou privées et desserte intérieure 82
Article AU 8 : Desserte par les réseaux 83
REGLEMENT DE LA ZONE A 84
CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 84
Article A 1 : Interdiction et limitation d'usages et affectations des sols et natures d'activité 84
Article A 2 : Mixité fonctionnelle et sociale 85
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGERE 86
Article A 3 : Volumétrie et implantation des constructions 86
Article A 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 87
Article A 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords 88
Article A 6 : Stationnement 88
CHAPITRE 3 – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX 89
Article A 7 : Desserte par les voies publiques ou privées 89
Article A 8 : Desserte par les réseaux 89
REGLEMENT DE LA ZONE N 90
CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 90
Article N 1 : Interdiction et limitation d'usages et affectations des sols et natures d'activités 90
Article N 2 : Mixité fonctionnelle et sociale 90
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGERE 90
Article N 3 : Volumétrie et implantation des constructions 90

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

Sommaire

Article N 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 90
Article N 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords 91
Article N 6 : Stationnement 91
CHAPITRE 3 – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX 91
Article N 7 : Desserte par les voies publiques ou privées 91
Article N 8 : Desserte par les réseaux 91

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

Titre 1 – Dispositions générales

Article 1 – Champs d'application

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Fargeau-Ponthierry.

Article 2 – Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent aux articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R.111-2, R.111-4 et R 111-20 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme :

- article R.111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique,
- article R.111-4 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique,
- article R.111-20 relatif aux avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- article R.111-21 relatif à la définition de la densité des constructions,
- article R.111-22 relatif à la définition de la surface de plancher,
- article R.111-23 relatif aux dispositifs, matériaux ou procédés favorables à la performance environnementale et énergétique ne pouvant être interdits,
- article R.111-24 relatif à la restriction dans certains secteurs du territoire des dispositifs, matériaux ou procédés favorables à la performance environnementale et énergétique,
- article R.111-25 relatif aux normes de stationnements et notamment celles applicables pour les logements financés avec un prêt de l'État,
- article R.111-26 relatif au respect des préoccupations d'environnement,
- article R.111-27 relatif au respect des lieux, sites et paysagers naturels ou urbain.

Les articles L 111.6 à L 111.10 relatifs aux routes à grande circulation.

<u>S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU :</u>

- les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au présent dossier de PLU,

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

Article 3 – Dispositions générales

Construction dans le cadre d'un projet d'ensemble

Dans les zones U, en dérogation aux dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, il est précisé que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont appréciées à chaque construction ou lot devant faire l'objet d'une division et non au projet pris dans son ensemble.

Stationnements

Dans les périmètres de 500 m autour des gares il ne pourra être fait application des dégrèvements en matière d'obligation de stationnement prévus aux articles L151-35 et L 151-36 du code de l'urbanisme, dans la mesure où la qualité de la desserte ne permet pas ces dégrèvements.

Les constructions existantes

Les constructions existantes sont appréciées à la date d'approbation du PLU

Article 4 – Division du territoire en zone

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé selon 4 catégories :

- Zones urbaines qui sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ».
- Zone à urbaniser qui est repérée sur les documents graphiques par le sigle « AU ».
- Zones agricoles, repérées par le sigle « A » sur les documents graphiques.
- Zones naturelles et forestières repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ».

Chaque zone est désignée par un indice : lettre majuscule (ex : UA, UB, ...). Certaines zones comprennent des secteurs qui sont désignés par une lettre minuscule (a ; b ; co...).

Article 5 – Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique

Emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme

Le document graphique du PLU fixe les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par un emplacement réservé´ ne

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé.

Périmètre soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables au projet dans le cadre d'un rapport de compatibilité et le règlement impose un rapport de conformité de tout projet.

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

Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (L151-41 5° du Code de l'Urbanisme

Le PLU délimite au plan de zonage un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) pour une durée de 5 ans après l'approbation du PLU. Dans ces périmètres sont seuls autorises :

- les constructions et installations neuves, d'une superficie ne pouvant excéder 25 m^2 de surface de plancher ;
- le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. Dans ce dernier cas, les extensions ne pourront excéder 25 m2 de surface de plancher.

Espaces Boises Classés (EBC) au titre des articles L.113-1, L.113-2 et R.151-31-1 du Code de l'Urbanisme

Les terrains repérés aux plans de zonage par l'appellation Espaces Boisés Classés sont des espaces boisés à conserver, protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme, et sont soumis aux dispositions de l'article R. 151-31-1 de ce même Code.

Espaces boisés protégés (L151-23 du Code de l'Urbanisme)

Dans les espaces boisés protégés figurant au plan de zonage, les coupes, abattages ou défrichements d'arbres sont soumises à déclaration préalable au titre de R 421-23 alinéa h) du code de l'urbanisme, quel que soit la taille de l'arbre.

Les constructions et les aménagements imperméabilisés doivent être implantés sur un espace dépourvu d'arbres à hautes tige de plus de 20 m de hauteur.

Dans le cas où du fait de cette règle il ne serait pas possible de réaliser un projet par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, l'abattage d'arbre est possible à condition qu'il épargne les arbres les plus remarquables et qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres de même développement à maturité.

Seules sont autorisées en imperméabilisé :

- l'emprise des constructions et leur terrasse
- une piscine
- les voies de desserte de la construction.
- les aires de stationnement

Avec un maximum de 40 % de la superficie du terrain

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

Lisière de forêt (des massifs forestiers de plus de 100 hectares) (151-23 du Code de l'Urbanisme)

Seuls sont autorisés les aménagements et installations au caractère réversible et ne compromettant pas la protection des sols en bordure du front boisé :

- la réfection et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- les installation et aménagements nécessaires à l'entretien et à la gestion forestière ;
- les travaux nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces boisés ;
- les cheminements piétonniers balisés aménagés de façon à conserver la perméabilité du sol (exemple : sables, dalles alvéolées, galets, graves, etc.) ;
- les aménagements légers nécessaires à l'exercices des activités sylvicoles ou forestières ;
- les installations nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Arbre remarquable protégé (L151-23 du Code de l'Urbanisme)

Pour les arbres remarquables protégés figurant au plan de zonage, les coupes, abattages ou défrichements d'arbres sont soumises à déclaration préalable au titre de R 421-23 alinéa h) du code de l'urbanisme, quel que soit la taille de l'arbre.

Zones humides recensées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Dans les zones humides, repérées dans les documents graphiques du PLU, sont interdites toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions, portant atteinte à l'intégrité de la zone humide (qui entraînent la destruction par comblement, remblaiement, assèchement et ennoiement des zones humides ou modifient leur alimentation en eau), et notamment les affouillements et exhaussements de sol.

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :
- l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides ;
- l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau.

Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté du Conseil d'État du 22 février 2017 et de la note technique du 26 juin 2017 relative à la caractérisation des zones humides permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

Secteurs soumis aux risques d'inondation

Dans les secteurs inondables repérés au document graphique, il pourra être fait application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme permettant d'interdire ou soumettre à condition les constructions dès lors que celles-ci sont susceptibles de subir ou engendrer des problèmes de salubrité ou de sécurité.

Protection des mares et mouillères (L151-23 du Code de l'Urbanisme)

Dans les secteurs des mares et mouillères, en plus de l'application de l'article R.111-26 du Code de l'Urbanisme les constructions dès lors que celles-ci sont susceptibles d'engendrer des atteintes d'environnement pourront être interdites ou soumises à conditions.

Bâtiments remarquables à protéger (L151-19 du Code de l'Urbanisme)

Sur les bâtiments remarquables à protéger figurant au plan de zonage, toutes les modifications d'aspect sont soumises à déclaration préalable au titre de R 421-23 alinéa h) du code de l'urbanisme.

.

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

Titre 2 -Dispositions spécifiques par zone

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

Règlement de la zone UA

Chapitre 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UA 1 : Interdiction et limitation d'usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- Les constructions à destination de commerce de gros,
- Les constructions à usage d'entrepôt et d'industrie,
- Les centres des congrès et d'expositions,
- Les décharges, dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves
- Les constructions et l'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes et les habitations légères de loisirs et mobil-homes,
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieur à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur de plus de 2 mètres s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie, aux équipements d'intérêt public, au fonctionnement du service public ferroviaire ou aux constructions autorisées ou à leurs annexes, aux stationnements en sous-sol
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- Les constructions et installations strictement liées à l'agriculture, sous réserve d'être compatibles avec l'environnement résidentiel.
- L'installation, y compris pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane destinée à l'habitation à condition qu'elle se situe sur une parcelle recevant des bâtiments agricoles et dans la limite de deux caravanes par exploitation agricole.

Article UA 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les opérations de 10 logements et plus, sont autorisées si elles comportent à minima 20% de logements sociaux, au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, sans toutefois excéder 50% de logements sociaux.

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UA 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol des constructions

Règle générale

L'emprise au sol ne devra pas excéder 65 % de la surface du terrain.

Règles particulières

Toutefois si l'emprise au sol des constructions existantes a atteint ou dépassé ce seuil, il est possible de construire des extensions ou des annexes dont l'emprise au sol totale de ces constructions supplémentaires est fixée 30 m² maximum.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui n'excèdent pas 30 m² d'emprise au sol.

3.2 Hauteur maximale des constructions

Règle générale

La hauteur des constructions principales ne peut excéder 10 m au faîtage et 5 m à l'égout du toit ou acrotère.

La hauteur des annexes ne peut excéder 5 m au faîtage et 3,5 m à l'égout du toit ou acrotère.

Règles particulières

Pour les équipements publics ou privés d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle pour les éléments de fonctionnement ou de symbolique qui l'imposent.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la hauteur maximale autorisée, les travaux d'extension sont autorisés à condition qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la hauteur existante.

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

La construction doit être implantée soit à la limite soit en retrait.

En cas d'implantation à plus de 1,50 m de la limite, un mur de clôture doit être édifié sur la limite entre la parcelle et la voie dans le respect des prescriptions du présent règlement (article UA4.4).

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite soit en retrait.

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

En cas de retrait la distance de tout point de la construction à la limite séparative doit être égale à la moitié de la hauteur au faîtage avec un minimum de 3 m.

Règles particulières

- Les annexes et les équipements publics ou privés d'intérêt collectif peuvent réduire le retrait minimum à 1 m s'ils ont moins de 30 m² d'emprise au sol et moins de 5 m de hauteur.
- Face à une baie, la distance doit être d'au moins 8 m.
- Les rampes d'accès au stationnement en sous-sol doivent être en retrait d'au moins 1 m.
- Les balcons et terrasses à plus de 1,5 m au-dessus du sol naturel doivent être pourvus de pare-vues s'ils sont à moins de 3 m de la limite.
- Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les règles d'implantation, des travaux d'extension sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois ni se rapprocher davantage des limites séparatives ni excéder la hauteur de la partie prolongée et dès lors que cette extension ne crée pas de baie face à cette limite.
- Les parties enterrées des piscines doivent être en retrait d'au moins 2 m.
- Dans le cas où les règles ci-dessus seraient respectées par le biais d'une servitude dite de « cour commune », l'acte authentique doit être instauré antérieurement à la date de la délivrance du permis de construire.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété et par rapport aux autres limites

Règle générale

Les constructions principales non contiguës doivent respecter entre elles un minimum de 3 m.

Règles particulières

Toutefois les équipements publics ou privés d'intérêt collectif peuvent réduire le retrait minimum à 1 m s'ils ont moins de 30 m² d'emprise au sol et moins de 5 m de hauteur.

Retrait par rapport aux limites des cours d'eau et des zones humides : les constructions doivent être implantées à au moins 10 m des limites.

Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les règles d'implantation vis à vis d'autre(s) construction(s) principale(s) sur le terrain, des travaux d'extension sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois ni se rapprocher davantage d'autre(s) construction(s) principale(s) ni excéder la hauteur de la partie prolongée et dès lors que cette extension ne crée pas de baie face à d'autre(s) construction(s) voisine(s).

Article UA 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Aspect

Les constructions et aménagements ne doivent pas porter atteinte au caractère architectural et paysager.

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

Les constructions présentant un intérêt architectural notamment du fait de leur ancienneté, des matériaux constructifs, de leur composition ou ordonnancement, il est interdit de supprimer ou porter atteinte à ces caractères.

L'aspect et les couleurs doivent être en harmonie avec les constructions existantes sur le terrain ou avec les lieux avoisinants.

4.2 Les toitures

Les panneaux solaires ou photovoltaïques apposés en toiture doivent être arasés avec la couverture.

Les constructions principales

Les toitures des constructions principales doivent être comprises entre 35° et 45°, à l'exception des parties en véranda dont la pente peut être inférieure à 35°.

Elles doivent être couvertes de tuiles ou de couverture transparente planes.

Sur chaque pan de toiture, les lucarnes doivent avoir un linéaire n'excédant pas le tiers de l'égout du toit.

Les toitures terrasse ne sont admises que si elles sont végétalisées, sauf pour les parties de terrasse accessibles depuis une baie et à condition que cette partie n'excède pas 15 m².

Règles particulières à certaines constructions

Les annexes et piscines : les toitures doivent avoir une pente inférieure à 45°.

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'exonérer des règles ci-dessus lorsque leur fonctionnement ou leur monumentalité l'impose.

Règles particulières pour toutes les constructions

Toutefois les modifications ou extensions de bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-dessus peuvent conserver l'aspect de la toiture du bâtiment existant.

4.3 Les façades

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés apparents.

Les murs de façade des constructions principales doivent avoir un aspect soit enduit, soit en moellons de calcaires ou meulières à joints beurrés à la chaux.

Sur les constructions principales, les baies doivent être soulignées d'un encadrement de 10 à 15 cm environ ayant un aspect soit de lissage, soit de légère surépaisseur, soit de nuance colorée.

Les couleurs vives sont interdites.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les vitrines doivent être conservées. Dans le cas de démolition de la construction intégrant une

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

vitrine, toute construction qui sera réalisée sur le terrain immédiatement ou ultérieurement devra intégrée une vitrine de surface au moins égale à celle démolie.

Les modifications de façade intégrant des vitrines ne doivent pas réduire la superficie des vitrines.

Les volets à battant existants doivent être conservés même en cas de pose de volets roulants.

4.4 Les clôtures et les portails

La hauteur maximale des clôtures et portail est limitée à 2 m.

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés apparents.

Les dispositions ci-après ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque leurs modalités de fonctionnement l'imposent.

Les murs de clôture en moellons de calcaires ou meulières existants doivent être conservés. Ils ne peuvent être détruits que partiellement pour la création d'un unique portail véhicule.

En limite sur voie et emprises publiques

Les clôtures doivent être composées :

- soit de murs de clôture qui doivent avoir un aspect soit enduit, soit en moellons de calcaires ou meulières à joints beurrés à la chaux ;
- soit d'un muret qui doit avoir un aspect soit enduit, soit en moellons de calcaires ou meulières à joints beurrés à la chaux et qui peut être surmonté d'une grille, d'un grillage ou de lisses.

Toutefois, il est toujours possible de prolonger à l'identique un mur existant ou une clôture existante qui ne respectent pas cette règle.

En limites séparatives

Les clôtures doivent être composées :

- soit de murs de clôture qui doivent doivent avoir un aspect soit enduit, soit en moellons de calcaires ou meulières à joints beurrés à la chaux ;
- soit d'un muret qui doit avoir un aspect soit enduit, soit en moellons de calcaires ou meulières à joints beurrés à la chaux et qui peut être surmonté d'une grille, d'un grillage ou de lisses ;
- soit d'un grillage ;
- soit d'une haie.

Une combinaison de ces éléments étant admise

4.5 Dispositions en faveur du développement durable

Les pompes à chaleur, climatiseurs, éoliennes et autres appareils générant du bruit ou des vibrations doivent être implantés soit à une distance de 8 m des limites séparatives soit à une distance de 3 m s'ils se situent face à un mur ou une construction édifiée sur la propriété.

Lors d'une construction principale sur un terrain nu, il est imposé une citerne enterrée de récupération des eaux de pluie d'au moins 3 m $^{3.}$

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 3 000 litres doivent être

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

enterrées.

La construction de piscines est interdite durant une période de 1 an suivant l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral de restriction de l'usage de l'eau sur le territoire de la commune.

Article UA 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords

Les rampes d'accès au stationnement en sous-sol ne doivent pas être visibles depuis la voie. Elles doivent être soit dans la construction, soit dissimulées derrière une partie bâtie ou un mur de 2 m de hauteur minimum.

Il est imposé une superficie perméable d'au moins :

- 10 % pour les terrains de moins de 200 m²
- 20 % pour les terrains entre 200 et 500 m²
- 30 % pour les terrains entre 500 et 1000 m²
- 40 % pour les terrains de plus de 1000 m²

10 % au moins de la surface du terrain doivent être traitées en espaces verts paysagés et plantés.

Les espaces végétalisés sur dalle (au sol ou en toiture) doivent comporter au moins 0,60 m d'épaisseur de terre végétale.

Il est imposé un arbre de haute tige par tranche de 500 m² de surface de terrain.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics de moins de 30 m² d'emprise au sol.

Article UA 6 : Stationnement

En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies de chaque destination.

Pour les extensions de bâtiment, sans changement de destination, dans le cas où le nombre total de places de stationnement ne satisfait pas les obligations de la construction et de son extension, il ne sera exigé des places de stationnement supplémentaires que dans des normes répondant à l'extension uniquement.

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

6.1 Prescriptions en matière de stationnement pour automobiles

Destination des constructions	Nombre de place imposé
Habitation	2 places par logement
Bureaux Commerces et activités de services	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et autre hébergement touristique	1 place par chambre
Équipements d'intérêt collectif et services publics Autres destinations autorisées dans la zone	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement.

6.2 Prescriptions en matière de stationnement pour les deux roues non motorisés

Pour les constructions de plus de 500 m² de surface de plancher, il est imposé un aménagement dévolu au stationnement des deux roues d'au moins 1,5 m^2 par 50 m² de surface de plancher.

Destination	***Sous-destination***	***Nombre minimum de places imposées***
Habitation	Logement	1 place par logement jusqu'à 2 pièces 2 places par logement de 3 pièces et plus
	Hébergement	1 place pour 3 logements
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	10% de la capacité du parc de stationnement dans la limite de 100 emplacements.
	Restauration	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	1 place pour 5 chambres
Équipement d'intérêt collectifs et service public		1 emplacement pour 15% de l'effectif des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment et 1 emplacement pour 15% de l'effectif total des usagers accueillis simultanément
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : bureaux, industrie et entrepôts		1 emplacement pour 15% de l'effectif des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article UA 7 : Desserte par les voies publiques ou privées et desserte intérieure

7.1 Les accès

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination du projet.

La localisation et le nombre des accès des véhicules peuvent être imposés dans l'intérêt de la sécurité publique, de la préservation des aires de stationnement, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou de tout autre équipement urbain situé sur l'emprise de la voie.

Les accès au terrain induisant la suppression d'arbres sur la voie sont interdits. Les aménagements d'accès ne doivent pas s'approcher à moins de 1 m d'un arbre.

7.2 Les voies nouvelles

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies nouvelles doivent avoir une chaussée minimale de 3,50 m.

Les eaux pluviales de cette chaussée doivent être collectées puis infiltrées dans le terrain.

Les voies nouvelles de plus de 100 ml doivent comprendre une chaussée minimale de 5 m.

Les voies nouvelles de plus de 300 m doivent comprendre :

- une circulation piétonne de 0,80 m d'emprise sur au moins un coté de la chaussée
- un arbre de haute tige au moins tous les 20 m
- une piste ou une voie cyclable de 0,80 m d'emprise sur au moins un coté de la chaussée
- des stationnements collectifs répartis le long de la voie à raison de 1 place pour 20 ml de voirie

Si la voie dispose de l'éclairage celui-ci devra être :

- pourvu d'un programmateur permettant l'extinction automatique de l'éclairage diurne et nocturne,
- alimenté par l'énergie solaire.

7.3 Les dessertes intérieures

Dans les opérations d'ensemble de plus de 300 m² de superficie de plancher, les dessertes intérieures destinées à la circulation des véhicules doivent avoir une largeur minimale de 3,5 m.

Dans les opérations d'ensemble de plus de 500 m² de superficie de plancher, les dessertes intérieures destinées à la circulation des véhicules doivent avoir une largeur minimale de 5 m.

Les dessertes intérieures desservant une ou des constructions destinées à accueillir des personnes doivent avoir une largeur minimale de 3,50 m et une hauteur minimale en cas notamment de passage sous porche d'au moins 4 m.

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

Article UA 8 : Desserte par les réseaux

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit être desservi au droit du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable, une desserte électrique et un réseau d'assainissement répondant à l'importance du projet.

8.1 Eau potable

Toutes les constructions nouvelles qui requièrent une alimentation en eau potable doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

8.2 Eaux Usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

Toutefois, lorsque le terrain est dans un secteur du zonage d'assainissement dans lequel le raccordement au réseau collectif n'est pas possible, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif autonome.

Les eaux issues de piscines doivent subir un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel avant rejet dans ce dernier.

8.3 Eaux pluviales

Le busage des rus et ruisseaux publics ou privés est interdit sauf pour les passages sous voirie

Les eaux pluviales doivent être infiltrées au sol après rétention si besoin.

Le rejet direct aux cours d'eau des eaux collectées, est interdit.

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

8.4. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

La desserte des constructions par les réseaux d'énergie électrique, ou de télécommunication (dont la fibre optique) doit être réalisée en souterrain jusqu'à la limite de la voie.

8.5. Déchets ménagers et assimilés

Dans le cas où une voie n'est pas ouverte à la circulation publique, il doit être réalisé avant le portail un emplacement recevant les containers de collecte des déchets ménagers, en dehors des espaces publics et ne gênant pas la libre circulation.

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

Règlement de la zone UB

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UB comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques ;

Chapitre 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UB 1 : Interdiction et limitation d'usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- Les constructions à destination de commerce de gros,
- Les constructions à usage d'entrepôt et d'industrie,
- Les centres des congrès et d'expositions,
- Les décharges, dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- Les constructions et l'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes et les habitations légères de loisirs et mobil-homes,
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieur à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur de plus de 2 mètres s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie, aux équipements d'intérêt public, au fonctionnement du service public ferroviaire ou aux constructions autorisées ou à leurs annexes, aux stationnements en sous-sol,
- Les constructions et l'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes et les habitations légères de loisirs et mobiles-homes.

Dans le secteur Ubs

Toutes les constructions autres que les équipements d'intérêt collectif et services publics à caractère sanitaire social ou médical.

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- Les constructions et installations strictement liées à l'agriculture, sous réserve d'être compatibles avec l'environnement résidentiel.
- L'installation, y compris pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane destinée à l'habitation à condition qu'elle se situe sur une parcelle recevant des bâtiments agricoles et dans la limite de deux caravanes par exploitation agricole.
- Les constructions à usage artisanal dont la surface de plancher et la surface aménagée pour l'activité n'excède pas cumulativement 300 m² et à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour les constructions avoisinantes.

Article UB 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les opérations de 10 logements et plus, sont autorisées si elles comportent à minima 20% de logements sociaux, au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, sans toutefois excéder 50% de logements sociaux.

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UB 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol des constructions

Règle générale

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 35 % de la surface du terrain.

L'emprise au sol de chaque construction ou ensemble de constructions accolées ne pourra excéder 200 m². Toutefois lorsqu'aucune de ces constructions n'excède pas 3,5 m de hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère, cette emprise peut être portée à 400 m².

Règles particulières

Toutefois si l'emprise au sol des constructions existantes a atteint ou dépassé ce seuil, il est possible de construire une extension ou une annexe dont l'emprise au sol totale de ces constructions supplémentaires est fixée 30 m² maximum. Dans le cas d'une succession de projet cette limite ne peut être dépassée cumulativement.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui n'excèdent pas 30 m².

3.2 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions principales ne peut excéder 10 m au faîtage et 5 m à l'égout du toit ou acrotère.

La hauteur des annexes ne peut excéder 5 m au faîtage et 3,5 m à l'égout du toit ou acrotère.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il n'est pas fixé de règle pour les éléments de fonctionnement ou de symbolique qui l'imposent.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la hauteur maximale autorisée, les travaux d'extension sont autorisés à condition que leur hauteur ne dépasse pas la hauteur du point le plus haut de la construction existante.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

Les constructions principales doivent être édifiées en retrait d'au moins 6 m par rapport à la voie de desserte.

Les annexes de moins de 30 m² peuvent réduire ce retrait à 3 m.

Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 10 m des voies ferrées.

Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 10 m des rives de la Seine

Règles particulières

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas cette règle des extensions ou surélévations peuvent être autorisées dans le prolongement des façades existantes, sans pour autant se rapprocher davantage de la voie ou emprise publique
- Toutefois, les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent réduire le retrait minimum à 1 m s'ils ont moins de 30 m² d'emprise au sol et moins de 5 m de hauteur.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite soit en retrait.

En cas de retrait la distance de tout point de la construction à la limite séparative doit être égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 m.

Règles particulières

- Les annexes et les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent réduire le retrait minimum à 1 m s'ils ont moins de 30 m² d'emprise au sol et moins de 5 m de hauteur.
- Face à une baie, la distance doit être d'au moins 8 m.
- Les balcons et terrasses à plus de 1,5 m au-dessus du sol naturel doivent être pourvus de pare-vues s'ils sont à moins de 3 m de la limite.
- Les rampes d'accès au stationnement en sous-sol doivent être en retrait d'au moins 1 m.
- Les constructions doivent être implantées à au moins :
    - 10 m des cours d'eau
    - 6 m des zones humides.
- Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les règles d'implantation, des travaux d'extension sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois ni se rapprocher davantage des limites séparatives ni excéder la hauteur de la partie prolongée et dès lors que cette extension ne crée pas de baie face à cette limite.
- Les parties enterrées des piscines doivent être en retrait d'au moins 2 m.
- Dans le cas où les règles ci-dessus seraient respectées par le biais d'une servitude dite de « cour commune », l'acte authentique doit être instauré antérieurement à la date de la délivrance du permis de construire.

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

Des constructions principales non contiguës doivent respecter entre elles un minimum de 3 m.

Face à une baie, la distance entre deux constructions principales doit être d'au moins 8 m.

Toutefois les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent réduire le retrait minimum à 1 m s'ils ont moins de 30 m² d'emprise au sol et moins de 5 m de hauteur.

Aux abords des cours d'eau et zones humides, les constructions doivent être implantées à au moins 10 m.

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les règles d'implantation vis à vis d'autre(s) construction(s) principale(s) sur le terrain, des travaux d'extension sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois ni se rapprocher davantage d'autre(s) construction(s) principale(s) ni excéder la hauteur de la partie prolongée et dès lors que cette extension ne crée pas de baie face à d'autre(s) construction(s) voisine(s).

Article UB 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Aspect

Les constructions et aménagements ne doivent pas porter atteinte au caractère architectural et paysager.

Les constructions présentant un intérêt architectural notamment du fait de leur ancienneté, des matériaux constructifs, de leur composition ou ordonnancement, il est interdit de supprimer ou porter atteinte à ces caractères. Les matériaux d'imitations y sont interdits.

L'aspect et les couleurs doivent être en harmonie avec les constructions existantes sur le terrain ou avec les lieux avoisinants.

4.2 Les toitures

Les panneaux solaires ou photovoltaïques apposés en toiture doivent être arasé avec la couverture.

Les constructions principales

Les toitures des constructions principales doivent être d'au moins 35°, à l'exception des parties en véranda dont la pente peut être inférieure à 35°.

Toutefois, les modifications ou extensions de bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-dessus, ne doivent pas augmenter l'écart à la règle.

Elles doivent être couvertes de tuiles ou de couverture transparente plane.

Toutefois les modifications ou extensions de bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-dessus peuvent conserver l'aspect de la toiture du bâtiment existant.

Sur chaque pan de toiture, les lucarnes doivent avoir un linéaire n'excédant pas le tiers de l'égout du toit.

Les toitures terrasse ne sont admises que si elles sont végétalisées, sauf pour les parties de terrasse accessible depuis une baie et à condition que cette partie n'excède pas 15 m².

Les annexes et piscines

Les toitures doivent avoir une pente inférieure à 45°.

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'exonérer des règles ci-dessus lorsque leur fonctionnement ou leur monumentalité l'impose.

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

4.3 Les façades

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés apparents.

Les couleurs vives sont interdites.

4.4 Les clôtures et les portails

La hauteur maximale des clôtures et portail est limitée à 2 mètres.

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés apparents.

Les clôtures doivent être composées :

- soit de murs ou murets enduits
- soit de lisses verticales ou horizontales, ajourées ou non
- soit de grilles
- soit de grillage
- soit d'une haie

Une combinaison de ces éléments étant admise.

Toutefois, il est toujours possible de prolonger à l'identique un mur ou une clôture existante qui ne respectent pas cette règle.

Les dispositions ci-dessus ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs modalités de fonctionnement l'imposent.

Les murs de clôture en moellons de calcaires ou meulières existants doivent être conservés. Ils ne peuvent être détruits que partiellement pour la création d'un unique portail véhicule.

4.5 Dispositions en faveur du développement durable

Les pompes à chaleur, climatiseurs, éoliennes et autres appareils générant du bruit ou des vibrations doivent être implantés à une distance d'au moins 8 m des limites séparatives. Toutefois cette distance peut être réduite à 3 m, s'ils se situent face à un mur ou une construction édifiée sur la propriété.

Lors d'une construction principale sur un terrain nu, il est imposé une citerne enterrée de récupération des eaux de pluie d'au moins 3 m 3.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 3000 litres doivent être enterrées.

La construction de piscines est interdite durant une période de 1 an suivant l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral de restriction de l'usage de l'eau sur le territoire de la commune.

Article UB 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords

Dans les opérations de plus de 1 000 m² de surface de plancher il doit être réalisé un espace collectif d'aires de jeux ou de rencontre d'au moins 10 % de la surface de plancher.

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

Il est imposé une superficie perméable d'au moins :

- 10 % pour les terrains de moins de 200 m²
- 30 % pour les terrains entre 200 et 500 m²
- 40 % pour les terrains entre 500 et 1000 m²
- 50 % pour les terrains de plus de 1000 m²

30 % au moins de la surface du terrain doivent être traitées en espaces verts paysagés et plantés.

Les espaces végétalisés sur dalle (au sol ou en toiture) doivent comporter au moins 0,60 m d'épaisseur de terre végétale.

Il est imposé un arbre de haute tige par tranche de 500 m² de surface de terrain.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics de moins de 30 m² d'emprise au sol

Les aires de stationnement extérieur de plus de 5 places doivent être traitées en matériaux perméables et être plantées à raison d'1 arbre pour 2 places de stationnement.

Dans les espaces boisés protégés au titre de l'article L.151-23 du CU

Seules sont autorisées en imperméabilisé :

- l'emprise des constructions et leur terrasse
- une piscine
- les voies de desserte de la construction.
- les aires de stationnement

Avec un maximum de 40 % de la superficie du terrain

Ces constructions et les aménagements imperméabilisés doivent être implantés sur un espace dépourvu d'arbres à hautes tige de plus de 20 m de hauteur.

Dans le cas où du fait de cette règle il ne serait pas possible de réaliser un projet par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, l'abattage d'arbre est possible à condition qu'il épargne les arbres les plus remarquables et qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres de même développement à maturité.

Article UB 6 : Stationnement

En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies de chaque destination.

Pour les extensions de bâtiment, sans changement de destination, dans le cas où le nombre total de places de stationnement ne satisfait pas les obligations de la construction et de son extension, il ne sera exigé des places de stationnement supplémentaires que dans des normes répondant à l'extension uniquement.

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

6.1 Prescriptions en matière de stationnement pour automobiles

Destination des constructions	Nombre de place imposé
Habitation	2 places par logement
Bureaux Commerces et activités de services	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et autre hébergement touristique	1 place par chambre
Équipements d'intérêt collectif et services publics Autres destinations autorisées dans la zone	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement.

6.2 Prescriptions en matière de stationnement pour les deux roues non motorisés

Pour les constructions de plus de 500 m² de surface de plancher, il est imposé un aménagement dévolu au stationnement des deux roues d'au moins 0,75 m² par 50 m² de surface de plancher.

Destination	***Sous-destination***	***Nombre minimum de places imposées***
Habitation	Logement	1 place par logement jusqu'à 2 pièces 2 places par logement de 3 pièces et plus
	Hébergement	1 place pour 3 logements
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	10% de la capacité du parc de stationnement dans la limite de 100 emplacements.
	Restauration	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	1 place pour 5 chambres
Équipement d'intérêt collectifs et service public		1 emplacement pour 15% de l'effectif des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment et 1 emplacement pour 15% de l'effectif total des usagers accueillis simultanément
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : bureaux, industrie et entrepôts		1 emplacement pour 15% de l'effectif des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article UB 7 : Desserte par les voies publiques ou privées et desserte intérieure

7.1 Les accès

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination du projet.

La localisation et le nombre des accès des véhicules peuvent être imposés dans l'intérêt de la sécurité publique, de la préservation des aires de stationnement, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou de tout autre équipement urbain situé sur l'emprise de la voie.

Les accès au terrain induisant la suppression d'arbres sur la voie sont interdits. Les aménagements d'accès ne doivent pas s'approcher à moins de 1 m d'un arbre.

7.2 Les voies nouvelles

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies nouvelles doivent avoir une chaussée minimale de 3,50 m.

Les eaux pluviales de ces chaussées doivent être collectées puis infiltrées dans le terrain

Les voies nouvelles de plus de 100 ml doivent comprendre une chaussée minimale de 5 m.

Les voies nouvelles de plus de 300 m doivent comprendre :

- une circulation piétonne de 0,80 m d'emprise sur au moins un coté de la chaussée
- un arbre de haute tige au moins tous les 20m
- une piste ou une voie cyclable de 0,80 m d'emprise sur au moins un coté de la chaussée
- des stationnements collectifs répartis le long de la voie à raison de 1 place pour 20 ml de voirie

Si la voie dispose de l'éclairage celui-ci devra être:

- pourvu d'un programmateur permettant l'extinction automatique de l'éclairage diurne et nocturne ;
- alimenté par l'énergie solaire.

7.3 Les dessertes intérieures

Dans les opérations d'ensemble de plus de 300 m² de superficie de plancher, les dessertes intérieures destinée à la circulation des véhicules doivent avoir une largeur minimale de 3,5 m

Dans les opérations d'ensemble de plus de 500 m² de superficie de plancher, les dessertes intérieures destinées à la circulation des véhicules doivent avoir une largeur minimale de 5 m

Les dessertes intérieures desservant une ou des constructions destinées à accueillir des personnes doivent avoir une largeur minimale de 3,50 m et une hauteur minimale en cas notamment de passage sous porche d'au moins 4 m.

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

Article UB 8 : Desserte par les réseaux

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit être desservi au droit du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable, une desserte électrique et un réseau d'assainissement répondant à l'importance du projet.

8.1 Eau potable

Toutes les constructions nouvelles qui requièrent une alimentation en eau potable doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

8.2 Eaux Usées

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle raccordée au réseau d'eau potable.

Toutefois, lorsque le terrain est dans un secteur du zonage d'assainissement dans lequel le raccordement au réseau collectif n'est pas possible, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif autonome.

Les eaux issues de piscines doivent subir un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel avant rejet dans ce dernier.

8.3 Eaux pluviales

Le busage des rus et ruisseaux publics ou privés est interdit sauf pour les passages sous voirie

Les eaux pluviales doivent être infiltrées au sol après rétention si besoin.

Le rejet direct aux cours d'eau des eaux collectées, est interdit.

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

8.4. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

La desserte des constructions par les réseaux d'énergie électrique, ou de télécommunication (dont la fibre optique) doit être réalisée en souterrain jusqu'à la limite de la voie.

8.5. Déchets ménagers et assimilés

Dans le cas où une voie n'est pas ouverte à la circulation publique, il doit être réalisé avant le portail un emplacement recevant les containers de collecte des déchets ménagers, en dehors des espaces publics et ne gênant pas la libre circulation.

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

Règlement de la zone UC

Chapitre 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UC 1 : Interdiction et limitation d'usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière ou agricole,
- Les constructions à destination de commerce de gros,
- Les constructions à usage d'entrepôt et d'industrie,
- Les centres des congrès,
- Les décharges, dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieur à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur de plus de 2 m s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie, aux équipements d'intérêt public, au fonctionnement du service public ferroviaire ou aux constructions autorisées ou à leurs annexes, aux stationnements en sous-sol,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les constructions et l'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes et les habitations légères de loisirs et mobiles-homes.

Dans le secteur UCs

Toutes les constructions autres que les équipements publics ou d'intérêts collectifs à caractère sanitaire social ou médical

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Les constructions à usage artisanal dont la surface de plancher et la surface aménagé pour l'activité n'excède pas cumulativement 300 m² et à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions avoisinantes.

Article UC 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les opérations de 10 logements et plus, sont autorisées si elles comportent à minima 20% de logements sociaux, au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, sans toutefois excéder 50% de logements sociaux.

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnemental et paysagère

Article UC 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol ne devra pas excéder 50 % de la surface du terrain.
Toutefois, il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics dont l'emprise au sol est inférieure à 30 m².

3.2 Hauteur maximale des constructions

Règle générale

La hauteur des constructions principales ne peut excéder 15 m au faîtage et 11 m à l'égout du toit ou acrotère.

Règles particulières

La hauteur des annexes et garages de véhicule non accolés à la construction principale ne peut excéder 5 m au faîtage et 3,5 m à l'égout du toit ou acrotère.

Toutefois, pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il n'est pas fixé de règle pour les éléments de fonctionnement ou de symbolique qui l'imposent

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la hauteur maximale autorisée, les travaux d'extension sont autorisés à condition que leur hauteur ne dépasse pas la hauteur du point le plus haut de la construction existante.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 6 m par rapport à la voie de desserte.

Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 10 m des voies ferrées.

Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 10 m des rives de la Seine.

Dans le cas de construction existante ne respectant pas cette règle des extensions ou surélévations peuvent être autorisées dans le prolongement des façades existantes, sans pour autant se rapprocher davantage de la voie ou emprise publique.

Toutefois, les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent réduire le retrait minimum à 1 m s'ils ont moins de 30 m² d'emprise au sol et moins de 5 m de hauteur.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en retrait minimum de 10 m.

Toutefois, les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent réduire le retrait minimum à 1 m s'ils ont moins de 30 m² d'emprise au sol et moins de 5 m de hauteur.

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

Les balcons et terrasses à plus de 1,5 m au-dessus du sol naturel doivent être pourvus de pare-vues s'ils sont à moins de 8 m de la limite.

Les rampes d'accès au stationnement en sous-sol doivent être en retrait d'au moins 1 m

Les constructions doivent être implantées à au moins :

- 10 m des cours d'eau
- 6 m des zones humides.

Ces règles de retrait doivent être respectées nonobstant toute servitude de vue ou de cours commune.

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

Des constructions principales non contiguës doivent respecter entre elles un minimum de 10 m.

Toutefois les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent réduire le retrait minimum à 1 m s'ils ont moins de 30 m² d'emprise au sol et moins de 5 m de hauteur.

Aux abords des cours d'eau et zones humides, les constructions doivent être implantées à au moins 10 m.

Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les règles d'implantation vis à vis d'autre(s) construction(s) principale(s) sur le terrain, des travaux d'extension sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois ni se rapprocher davantage d'autre(s) construction(s) principale(s) ni excéder la hauteur de la partie prolongée et dès lors que cette extension ne crée pas de baie face à d'autre(s) construction(s) voisine(s).

Article UC 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Aspect

Les constructions et aménagements ne doivent pas porter atteinte au caractère architectural et paysager ni à l'unité de l'opération d'ensemble.

Les constructions présentant un intérêt architectural notamment du fait de leur ancienneté, des matériaux constructifs, de leur composition ou ordonnancement, il est interdit de supprimer ou porter atteinte à ces caractères. Les matériaux d'imitations y sont interdits.

L'aspect et les couleurs doivent être en harmonie avec les constructions existantes sur le terrain ou avec les lieux avoisinants.

4.2 Les toitures

Il n'est pas fixé de règle

4.3 Les façades

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés apparents

Les couleurs vives sont interdites

Les rampes d'accès au parking souterrain ne doivent pas être visibles depuis la voie de desserte.

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

Elles doivent être soit à l'intérieur de la construction soit dissimulés derrière une construction où un mur de 2m de hauteur minimum.

4.4 Les clôtures et les portails

La hauteur maximale des clôtures et portail est limitée à 2 m

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés apparents

Les clôtures doivent être composées :

- soit de murs ou murets enduits
- soit de grilles, lisses verticales ou horizontales, ajourées ou non
- soit de grillage
- soit d'une haie

Une combinaison de ces éléments étant admise

Toutefois, il est toujours possible de prolonger à l'identique un mur ou une clôture existante qui ne respectent pas cette règle.

Les dispositions ci-dessus ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs modalités de fonctionnement l'imposent.

4.5 Dispositions en faveur du développement durable

Les pompes à chaleur, climatiseurs, éoliennes et autres appareils générant du bruit ou des vibrations doivent être implantés à une distance d'au moins 8 m des limites séparatives. Toutefois cette distance peut être réduite à 3 m, s'ils se situent face à un mur ou une construction édifiée sur la propriété.

Lors d'une construction principale sur un terrain nu, il est imposé une citerne enterrée de récupération des eaux de pluie d'au moins 3 m^3.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 3 000 litres doivent être enterrées.

La construction de piscines est interdite durant une période de 1 an suivant l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral de restriction de l'usage de l'eau sur le territoire de la commune.

Article UC 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords

Il est imposé une superficie perméable d'au moins :

- 10 % pour les terrains de moins de 200 m²
- 30 % pour les terrains entre 200 et 500 m²
- 40 % pour les terrains entre 500 et 1000 m²
- 50 % pour les terrains de plus de 1000 m²

20 % au moins de la surface du terrain doivent être traitées en espaces verts paysagés et plantés.

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

Les espaces végétalisés sur dalle (au sol ou en toiture) doivent comporter au moins 0,60 m d'épaisseur de terre végétale.

Il est imposé un arbre de haute tige par tranche de 500 m² de surface de terrain.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics de moins de 30 m² d'emprise au sol.

Les aires de stationnement extérieures de plus de 5 places doivent être traitées en matériaux perméables et être plantées à raison d'1 arbre pour 2 places de stationnement.

Dans les opérations de plus de 1000 m² de surface de plancher il doit être réalisé un espace collectif d'aires de jeux ou de rencontre d'au moins 10 % de la surface de plancher.

Article UC 6 : Stationnement

En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies de chaque destination.

Pour les extensions de bâtiment, sans changement de destination, dans le cas où le nombre total de places de stationnement ne satisfait pas les obligations de la construction et de son extension, il ne sera exigé des places de stationnement supplémentaires que dans des normes répondant à l'extension uniquement.

6.1 Prescriptions en matière de stationnement pour automobiles

Destination des constructions	Nombre de place imposé
Habitation	2 places par logement
Bureaux Commerces et activités de services	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et autre hébergement touristique	1 place par chambre
Équipements d'intérêt collectif et services publics Autres destinations autorisées dans la zone	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement.

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

6.2 Prescriptions en matière de stationnement pour les deux roues non motorisés

Pour les constructions de plus de 500 m² de surface de plancher, il est imposé un aménagement dévolu au stationnement des deux roues d'au moins 0,75 m^2 par 50 m² de surface de plancher.

Destination	***Sous-destination***	***Nombre minimum de places imposées***
Habitation	Logement	1 place par logement jusqu'à 2 pièces 2 places par logement de 3 pièces et plus
	Hébergement	1 place pour 3 logements
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	10% de la capacité du parc de stationnement dans la limite de 100 emplacements.
	Restauration	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	1 place pour 5 chambres
Équipement d'intérêt collectifs et service public		1 emplacement pour 15% de l'effectif des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment et 1 emplacement pour 15% de l'effectif total des usagers accueillis simultanément
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : bureaux, industrie et entrepôts		1 emplacement pour 15% de l'effectif des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article UC 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Les accès

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination du projet.

La localisation et le nombre des accès des véhicules peuvent être imposés dans l'intérêt de la sécurité publique, de la préservation des aires de stationnement, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou de tout autre équipement urbain situé sur l'emprise de la voie.

Les accès au terrain induisant la suppression d'arbres sur la voie sont interdits. Les aménagements d'accès ne doivent pas s'approcher à moins de 1 m d'un arbre.

7.2 Les voies nouvelles

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies nouvelles doivent avoir une chaussée minimale de 3,50 m.

Les eaux pluviales de ces chaussées doivent être collectées puis infiltrées dans le terrain.

Les voies nouvelles de plus de 100 ml doivent comprendre une chaussée minimale de 5 m.

Les voies nouvelles de plus de 300 m doivent comprendre :

- une circulation piétonne de 0,80 m d'emprise sur au moins un coté de la chaussé
- un arbre de haute tige au moins tous les 20 m
- une piste ou une voie cyclable de 0,80 m d'emprise sur au moins un coté de la chaussée
- des stationnements collectifs répartis le long de la voie à raison de 1 place pour 20 ml de voirie

Si la voie dispose de l'éclairage celui-ci devra être:

- pourvu d'un programmateur permettant l'extinction automatique de l'éclairage diurne et nocturne
- alimenté par l'énergie solaire

7.3 Les dessertes intérieures

Dans les opérations d'ensemble de plus de 300 m² de superficie de plancher, les dessertes intérieures destinée à la circulation des véhicules doivent avoir une largeur minimale de 3,5 m.

Dans les opérations d'ensemble de plus de 500 m² de superficie de plancher, les dessertes intérieures destinées à la circulation des véhicules doivent avoir une largeur minimale de 5 m.

Les dessertes intérieures desservant une ou des constructions destinées à accueillir des personnes doivent avoir une largeur minimale de 3,50 m et une hauteur minimale en cas notamment de passage sous porche d'au moins 4 m.

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

Article UC 8 : Desserte par les réseaux

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit être desservi au droit du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable, une desserte électrique et un réseau d'assainissement répondant à l'importance du projet.

8.1 Eau potable

Toutes les constructions nouvelles qui requièrent une alimentation en eau potable doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

8.2 Eaux Usées

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle raccordée au réseau d'eau potable.

Toutefois, lorsque le terrain est dans un secteur du zonage d'assainissement dans lequel le raccordement au réseau collectif n'est pas possible, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif autonome.

Les eaux issues de piscines doivent subir un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel avant rejet dans ce dernier.

8.3 Eaux pluviales

Le busage des rus et ruisseaux publics ou privés est interdit sauf pour les passages sous voirie

Les eaux pluviales doivent être infiltrées au sol après rétention si besoin.

Le rejet direct aux cours d'eau des eaux collectées, est interdit.

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

8.4. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

La desserte des constructions par les réseaux d'énergie électrique, ou de télécommunication (dont la fibre optique) doit être réalisée en souterrain jusqu'à la limite de la voie.

8.5. Déchets ménagers et assimilés

Dans le cas où une voie n'est pas ouverte à la circulation publique, il doit être réalisé avant le portail un emplacement recevant les containers de collecte des déchets ménagers, en dehors des espaces publics et ne gênant pas la libre circulation.

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

Règlement de la zone UD

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UD comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques ;
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.

Chapitre 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UD 1 : Interdiction et limitation d'usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Dans le secteur UDa :

Sont interdits :

- Les hébergements non touristiques,
- Les activités économiques installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieur à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur de plus de 2 mètres s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie, aux équipements d'intérêt public, au fonctionnement du service public ferroviaire ou aux constructions autorisées ou à leurs annexes, aux stationnements en sous-sol
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les campings et les habitations légères de loisirs et mobiles-homes,
- Les entrepôts,
- Les industries,
- Les commerces de gros.

Dans le secteur UDb

Sont interdits :

- Les hébergements non touristiques,

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

- Les activités économiques installations classées dont les risques qu'elles sont susceptibles de générer s'étendent en dehors du terrain propre à l'activité sur une zone UA, UB, UC, UF ou UP.
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieur à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur de plus de 2 mètres s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie, aux équipements d'intérêt public, au fonctionnement du service public ferroviaire ou aux constructions autorisées ou à leurs annexes, aux stationnements en sous-sol
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les constructions et l'aménagement de terrains pour le camping et les habitations légères de loisirs et mobil-homes.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Les décharges, dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves ne sont autorisés que si :

- ils sont directement liés à une activité de production, artisanale ou industrielle, exercée à l'intérieur d'un bâtiment ;
- ou si ils constituent une activité de tri ou de valorisation des déchets.

Les habitations nécessaires à la gestion de l'activité et à condition :

- qu'elles soient accolées à la construction recevant l'activité principale,
- que sa surface de plancher n'excède ni 80 m² ni plus de 10 % de la surface de plancher de l'activité économique,
- qu'il n'y ait qu'une seule habitation par unité foncière.

De plus dans le secteur UDb

- Les activités économiques et notamment les bureaux et services ne sont autorisés que s'ils sont dans une construction ne comprenant pas de vitrine ou de baie pouvant s'apparenter à une vitrine.
- Les commerces de détail avec ou sans vitrine sont admis s'ils sont liés à une activité industrielle ou artisanale sur le terrain.
- Les commerces de détail non liés à une activité de production sur le terrain ne sont autorisés que s'ils font face au bâtiment dit « Des 26 couleurs ».

Périmètre soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables au projet dans le cadre d'un lien de compatibilité et le règlement impose un rapport de conformité de tout projet.

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

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

Article UD 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions particulières.

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnemental et paysagère

Article UD 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol ne devra pas excéder 60 % de la surface du terrain.
Les constructions et aménagements autres que les aménagements paysagers ou de rétention des eaux pluviales, ne pourront avoir une emprise à moins de 5 m d'une zone UB, UA, N et A.
Toutefois, il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui n'excèdent pas 50 m²
Lorsqu'une construction existante dépasse l'emprise maximale autorisée, les travaux d'extension sont autorisés à condition que :

- soit cette extension soit compensée par une démolition sur le terrain ou sur un ensemble de terrains formant une entité
- soit cette extension ne dépasse pas 10 % de l'emprise existante du bâtiment ou ensemble de bâtiments contigus

3.2 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions principales ne peut excéder

- dans le secteur UDa : 10 mètres.
- dans le secteur UDb : 13 mètres.

Toutefois, pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il n'est pas fixé de règle pour les éléments de fonctionnement ou de symbolique qui l'imposent

Lorsqu'une construction existante dépasse la hauteur maximale autorisée, les travaux d'extension sont autorisés à condition que leur hauteur ne dépasse pas la hauteur du point le plus haut de la construction existante.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la zone UDb

La distance de tout point de la construction à la limite avec la voie ou emprise publique doit être égale à la hauteur de ce point avec un minimum de 5 m.

Toutefois, les guérites d'accueil, annexes et autres constructions de moins de 30 m² et 5 m de hauteur peuvent s'implanter à 2 m de la voie.

Toutefois, les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent réduire le retrait minimum à 1 m s'ils ont moins de 30 m² d'emprise au sol et moins de 5 m de hauteur.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas le retrait minimal, les travaux d'extension sont autorisés à condition que cette extension ne soit pas plus proche de la limite que le bâtiment existant.

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

Dans la zone UDa :

Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 3 m par rapport à la voie

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Seules les constructions dont aucun point ne dépasse 5 m de hauteur peuvent être implantées en limite séparative.

Les bâtiments de plus de 5m de hauteur doivent être implantés de manière à ce que la distance de tout point de la construction à la limite séparative soit au moins égale à la hauteur avec un minimum de 5 m.

Face à une baie, la distance doit être d'au moins 5 m.

Les règles ci-dessus peuvent être respectées par le biais d'une servitude dite de « cour commune ».

Les constructions doivent être implantées à au moins :

- 10 m des cours d'eau
- 6 m des zones humides.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas le retrait minimal, les travaux d'extension sont autorisés à condition que cette extension ne soit pas plus proche de la limite que le bâtiment existant.

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

La distance minimale entre deux constructions non contiguës implantées sur une même parcelle doit être au moins égale 5 m.

Aux abords des cours d'eau et zones humides, les constructions doivent être implantées à au moins 10 m

Article UD 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Aspect

Les bâtiments remarquables repérés au document graphique ne peuvent connaître ni démolition, ni modification de leur volume ou de leur aspect. Des extensions peuvent leur être adjointes à condition qu'elles ne perturbent pas l'homogénéité de l'édifice.

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés apparents.

Les miroirs réfléchissants sont interdits face à une limite avec une zone A ou N.

Les couleurs vives doivent être utilisées uniquement pour souligner des éléments architecturaux ou des lignes. Elles ne peuvent couvrir la façade d'un bâtiment.

4.2 Les toitures

Il n'est pas fixé de règles.

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

4.3 Les façades

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés apparents.

4.4 Les clôtures et les portails

La hauteur maximale des clôtures et portail est limitée à 4 mètres

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés apparents

Les clôtures sur voies doivent être composées :

- soit de murs ou murets enduits
- soit de grilles,
- soit de grillage
- soit d'une haie

Une combinaison de ces éléments étant admise

En limite avec une zone N ou A, la clôture sera composée d'une haie éventuellement doublée d'un grillage.

Les dispositions ci-dessus ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque leurs modalités de fonctionnement l'imposent.

4.5 Dispositions en faveur du développement durable

La construction de piscines est interdite durant une période de 1 an suivant l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral de restriction de l'usage de l'eau sur le territoire de la commune.

Article UD 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords

Il est imposé une superficie perméable d'au moins 30 % du terrain.

20 % au moins de la surface du terrain doivent être traitées en espaces verts paysagés et plantés.

Il est imposé un arbre de haute tige par tranche de 1 000 m² de surface de terrain non bâti.

Toutefois pour les terrains supportant des constructions et aménagements existants ne respectant pas ces règles, les extensions et aménagements restent autorisés à condition qu'ils ne réduisent pas ces minima.

Les espaces végétalisés sur dalle (au sol ou en toiture) doivent comporter au moins 0,60 m d'épaisseur de terre végétale.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics de moins de 30 m² d'emprise au sol.

Les aires de stationnement extérieur de plus de 5 places doivent être traitées en matériaux perméables et être plantées à raison d'1 arbre pour 10 places de stationnement.

Lors d'une construction principale sur un terrain nu, il est imposé une citerne enterrée de récupération des eaux de pluie d'au moins 3 m 3.

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 3 000 litres doivent être enterrées.

Article UD 6 : Stationnement

En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies de chaque destination.

Pour les extensions de bâtiment, sans changement de destination, dans le cas où le nombre total de places de stationnement ne satisfait pas les obligations de la construction et de son extension, il ne sera exigé des places de stationnement supplémentaires que dans des normes répondant à l'extension uniquement.

6.1 Prescriptions en matière de stationnement pour automobiles

Destination des constructions	Nombre de place imposé
Habitation	2 places par logement
Bureaux Commerces et activités de services	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et autre hébergement touristique	1 place par chambre
Équipements d'intérêt collectif et services publics Autres destinations autorisées dans la zone	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement.

6.2 Prescriptions en matière de stationnement pour les deux roues non motorisés

Pour les constructions de plus de 500 m² de surface de plancher, il est imposé un aménagement dévolu au stationnement des deux roues d'au moins 0,75 m² par 50 m² de surface de plancher.

Destination	***Sous-destination***	***Nombre minimum de places imposées***
Habitation	Logement	1 place par logement jusqu'à 2 pièces 2 places par logement de 3 pièces et plus
	Hébergement	1 place pour 3 logements
Commerces et activités de	Artisanat et commerce de détail	10% de la capacité du parc de stationnement dans la limite de 100 emplacements.

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

services	Restauration	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	1 place pour 5 chambres
Équipement d'intérêt collectifs et service public		1 emplacement pour 15% de l'effectif des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment et 1 emplacement pour 15% de l'effectif total des usagers accueillis simultanément
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : bureaux, industrie et entrepôts		1 emplacement pour 15% de l'effectif des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article UD 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Les accès

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination du projet.

La localisation et le nombre des accès des véhicules peuvent être imposés dans l'intérêt de la sécurité publique, de la préservation des aires de stationnement, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou de tout autre équipement urbain situé sur l'emprise de la voie

7.2 Les voies nouvelles

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies nouvelles doivent avoir une chaussée minimale de 5,00 m.

Les eaux pluviales de ces chaussées doivent être collectées puis infiltrées dans le terrain

Les voies nouvelles de plus de 300 m doivent comprendre :

- une circulation piétonne de 0,80 m d'emprise sur au moins un coté de la chaussée
- un arbre de haute tige au moins tous les 20 m
- une piste ou une voie cyclable de 0,80 m d'emprise sur au moins un coté de la chaussée
- des stationnements collectifs répartis le long de la voie à raison de 1 place pour 20 ml de voirie

Si la voie dispose de l'éclairage celui-ci devra être :

- pourvu d'un programmateur permettant l'extinction automatique de l'éclairage diurne et nocturne
- alimenté par l'énergie solaire

7.3 Les dessertes intérieures

Les dessertes intérieures desservant une ou des constructions destinées à accueillir des personnes doivent avoir une largeur minimale de 3,50 m et une hauteur minimale en cas notamment de passage sous porche d'au moins 4 m.

Article UD 8 : Desserte par les réseaux

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit être desservi au droit du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable, une desserte électrique et un réseau d'assainissement répondant à l'importance du projet.

8.1 Eau potable

Toutes les constructions nouvelles qui requièrent une alimentation en eau potable doivent être

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

raccordées au réseau public d'eau potable.

8.2. Eaux Usées

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle raccordée au réseau d'eau potable

Toutefois, lorsque le réseau collectif ne peut recevoir les eaux usées (quantitativement ou qualitativement) les eaux usées doivent être traitées par un dispositif autonome.

Les eaux issues de piscines doivent subir un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel avant rejet dans ce dernier.

Les eaux issues de process de production doivent subir un pré-traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au fonctionnement de l'épuration collective avant rejet dans ce dernier.

8.3 Eaux pluviales

Le busage des rus et ruisseaux publics ou privés est interdit sauf pour les passages sous voirie

Les eaux pluviales doivent être infiltrées au sol après rétention si besoin.

Le rejet direct aux cours d'eau des eaux collectées, est interdit.

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

8.4. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

La desserte des constructions en et les lignes de distribution d'énergie électrique, ou de télécommunication, dont la fibre optique doivent être réalisées en souterrain jusqu'à la limite de la voie

8.5. Déchets ménagers et assimilés

Dans le cas où une voie n'est pas ouverte à la circulation publique, il doit être réalisé avant le portail un emplacement recevant les containers de collecte des déchets ménagers, en dehors des espaces publics et ne gênant pas la libre circulation.

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

Règlement de la zone UF

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UF comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques ;
- Le respect d'un Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (L151-41 5° du Code de l'Urbanisme.

Chapitre 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UF 1 : Interdiction et limitation d'usages et affectations des sols et natures d'activités

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- Les changements de destination des commerces de détail, d'artisanat, de service ou de bureau, en rez-de-chaussée, vers du logement est interdit,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions à destination de commerce de gros,
- Les constructions à usage d'entrepôt et d'industrie,
- Les décharges, dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieur à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur de plus de 2 m s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie, aux équipements d'intérêt public, au fonctionnement du service public ferroviaire ou aux constructions autorisées ou à leurs annexes, aux stationnements en sous-sol,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les constructions et l'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes et les habitations légères de loisirs et mobil-homes.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Les constructions à usage artisanal dont la surface de plancher et la surface aménagée pour l'activité n'excède pas cumulativement 300 m² et à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

susceptibles de provoquer une gêne pour les constructions avoisinantes.

Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (L151-41 5° du Code de l'Urbanisme

Le PLU délimite au plan de zonage un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) pour une durée de 5 ans après l'approbation du PLU. Dans ces périmètres sont seuls autorises :

- les constructions et installations neuves, d'une superficie ne pouvant excéder 25 m² de surface de plancher ;
- le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. Dans ce dernier cas, les extensions ne pourront excéder 25 m2 de surface de plancher.

Article UF 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les opérations de 10 logements et plus, sont autorisées si elles comportent à minima 20% de logements sociaux, au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, sans toutefois excéder 50% de logements sociaux.

Dans les opérations de plus de 500 m² de surface de plancher, il doit être réalisé en rez-de-chaussée en front de la voie publique une ou des surfaces destinées au commerce, service ou bureau accueillant de la clientèle et comprenant une vitrine. Ces surfaces doivent être d'au moins 5 % de la surface de plancher destinée au logement avec un minimum de 50 m²

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UF 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol ne devra pas excéder 70 % de la surface du terrain.

Toutefois, il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui n'excèdent pas 30 m².

3.2 Hauteur maximale des constructions

Dans une bande de 20 m depuis la voie publique

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 15 mètres au faîtage
- 9 mètres à l'égout du toit ou acrotère
- 11 m au point le plus haut des décrochés de la façade notamment des lucarnes et des attiques, soit un maximum de R +2+1 niveau de combles ou attique.

Au-delà d'une bande de 20 m depuis la voie publique

La hauteur des constructions principales ne peut excéder 10 m au faîtage et 5 m à l'égout du toit ou acrotère.

La hauteur des annexes ne peut excéder 5 m au faîtage et 3,5 m à l'égout du toit ou acrotère.

Toutefois, pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il n'est pas fixé de règle pour les éléments de fonctionnement ou de symbolique qui l'imposent

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la hauteur maximale autorisée, les travaux d'extension sont autorisés à condition que leur hauteur ne dépasse pas la hauteur du point le plus haut de la construction existante.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les projets dont la surface de plancher totale excède 200 m²

Les constructions principales doivent être édifiées en limite actuelle ou future, de la voie publique

Toutefois les annexes de moins de 30 m² peuvent s'implanter librement

Il n'est pas fixé de règle vis à vis des voies privées et des voies de desserte, internes à l'opération

Pour les projets dont la surface de plancher totale n'excède pas 200 m²

Il n'est pas fixé de règle

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les projets dont la surface de plancher totale excède 200 m²

Dans le cas où il existe sur la propriété riveraine une construction de plus de 10 m de hauteur, les constructions principales doivent s'implanter sur cette limite séparative latérale.

Dans le cas où il n'existe sur la propriété riveraine aucune construction en limite du terrain supportant le projet, l'implantation en limite n'est autorisée que si la partie en limite n'excède pas 10 m de hauteur.

En cas de retrait la distance de tout point de la construction à la limite séparative doit être égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 4 m.

Les constructions principales peuvent s'implanter soit en limite soit en retrait des voies internes à l'opération.

Face à une baie, la distance doit être au moins égale à la hauteur du point le plus haut de la baie avec un minimum de 8 m.

Toutefois, les annexes et les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent réduire le retrait minimum à 1 m s'ils ont moins de 30 m² d'emprise au sol et moins de 5 m de hauteur.

Les balcons et terrasses à plus de 1,5 m au-dessus du sol naturel doivent être pourvus de pare-vues s'ils sont à moins de 8 m de la limite.

Les rampes d'accès au stationnement en sous-sol doivent être en retrait d'au moins 1 m.

Les constructions doivent être implantées à au moins 10 m des cours d'eau.

Ces règles de retrait doivent être respectées quand bien même il serait instauré toute servitude de vue ou de cour commune.

Pour les projets dont la surface de plancher totale n'excède pas 200 m²

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite soit en retrait.

En cas de retrait la distance de tout point de la construction à la limite séparative doit être égale à 3 m.

Toutefois, les annexes et les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent réduire le retrait minimum à 1 m s'ils ont moins de 30 m² d'emprise au sol et moins de 5 m de hauteur.

Face à une baie, la distance doit être d'au moins 8 m.

Les balcons et terrasses à plus de 1,5 m au-dessus du sol naturel doivent être pourvus de pare-vues s'ils sont à moins de 3 m de la limite.

Les rampes d'accès au stationnement en sous-sol doivent être en retrait d'au moins 1 m

Les constructions doivent être implantées à au moins 10 m des cours d'eau.

Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les règles d'implantation, des travaux d'extension sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois ni se rapprocher davantage des limites séparatives ni excéder la hauteur de la partie prolongée et dès lors que cette extension ne crée pas de baie face à cette limite.

Les piscines non couvertes ou comportant une couverture d'une hauteur inférieure à 1,80 m doivent respecter une marge de retrait telle que leur bassin soit situé à une distance au moins égale à 2 m de la limite séparative.

Dans le cas où les règles ci-dessus seraient respectées par le biais d'une servitude dite de « cour

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

commune », l'acte authentique doit être instauré antérieurement à la date de la délivrance du permis de construire.

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

Des constructions principales non contiguës doivent respecter entre elles une distance d'un minimum de 10 m.

Toutefois les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent réduire le retrait minimum à 1 m s'ils ont moins de 30 m² d'emprise au sol et moins de 5 m de hauteur.

Aux abords des cours d'eau et zones humides, les constructions doivent être implantées à au moins 10 m.

Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les règles d'implantation vis à vis d'autre(s) construction(s) principale(s) sur le terrain, des travaux d'extension sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois ni se rapprocher davantage d'autre(s) construction(s) principale(s) ni excéder la hauteur de la partie prolongée et dès lors que cette extension ne crée pas de baie face à d'autre(s) construction(s) voisine(s).

Article UF 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Aspect

Les constructions et aménagements ne doivent pas porter atteinte au caractère architectural et paysager.

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés apparents.

Dans les opérations de plus de 200 m² de surface de plancher,

Les rampes d'accès au stationnement en sous-sol ne doivent pas être visibles depuis la voie. Elles doivent être soit dans la construction, soit dissimulées derrière une partie bâtie ou un mur de 2 m de hauteur minimum.

Les espaces privatifs en rez-de-chaussée (jardinets, terrasses…) sont interdits dans l'espace entre la façade du bâtiment et la limite de la voie publique. Seuls y sont autorisés les espaces collectifs, ouverts ou non à la circulation publique.

L'aspect et les couleurs doivent être en harmonie avec les constructions existantes sur le terrain ou avec les lieux avoisinants. Les couleurs vives sont autorisées pour souligner les vitrines des commerces, bureau et services.

4.2 Les toitures

Les panneaux solaires ou photovoltaïques apposés en toiture doivent être arasé avec la couverture.

En dehors des parties en attique, les toitures des constructions principales implantées à la limite de la voie publique doivent avoir une pente de toiture d'au moins 20°

Il n'est pas fixé de règles de pente pour les autres constructions.

Les parties de toiture à plus de 45° doivent être couvertes en ardoise ou en zinc.

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

Les parties de toiture entre 35 et 45° doivent être couvertes de tuiles ou de couverture transparente plane.

Il n'est pas fixé de règle de couverture pour les parties de toiture à moins de 35°.

Toutefois les modifications ou extensions de bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-dessus peuvent conserver l'aspect de la toiture du bâtiment existant

Les toitures terrasse ne sont admises que si elles sont végétalisées, sauf pour les parties de terrasse accessibles depuis une baie.

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'exonérer des règles ci-dessus lorsque leur fonctionnement ou leur monumentalité l'impose

4.3 Les façades

Dans les constructions nouvelles, les parties en rez-de-chaussée face à la voie publique doivent intégrer un ou plusieurs commerces, services, bureaux directement accessibles à la clientèle depuis la voie publique et comprenant une vitrine d'au moins 2 ml.

Les vitrines en rez-de-chaussée doivent être conservées. Dans le cas de démolition de la construction intégrant une vitrine, toute construction qui sera réalisée sur le terrain immédiatement ou ultérieurement devra intégrée une vitrine de surface au moins égale à celle démolie.

Les modifications de façade intégrant des vitrines ne doivent pas réduire la superficie des vitrines.

4.4 Les clôtures et les portails

La hauteur maximale des clôtures et portail est limitée à 2 m.

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés apparents.

Les clôtures doivent être composées :

- soit de murs ou murets enduits
- soit de grilles,
- soit de grillage
- soit d'une haie

Une combinaison de ces éléments étant admise

Toutefois, il est toujours possible de prolonger à l'identique un mur ou une clôture existante qui ne respectent pas cette règle.

Les dispositions ci-dessus ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs modalités de fonctionnement l'imposent.

4.5 Dispositions en faveur du développement durable

Les pompes à chaleur, climatiseurs, éoliennes et autres appareils générant du bruit ou des vibrations doivent être implantés à une distance d'au moins 8 m des limites séparatives. Toutefois cette distance peut être réduite à 3 m, s'ils se situent face à un mur ou une construction édifiée sur la propriété.

Lors d'une construction principale sur un terrain nu, il est imposé une citerne enterrée de

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

récupération des eaux de pluie d'au moins 3 m 3.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 3000 litres doivent être enterrées.

La construction de piscines est interdite durant une période de 1 an suivant l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral de restriction de l'usage de l'eau sur le territoire de la commune.

Article UF 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords

Les rampes d'accès au stationnement en sous-sol ne doivent pas être visibles depuis la voie. Ils doivent être soit dans la construction, soit dissimulés derrière une partie bâtie ou un mur de 2 m de hauteur minimum.

Dans les opérations de plus de 1000 m² de surface de plancher il doit être réalisé un espace collectif d'aires de jeux ou de rencontre d'au moins 10 % de la surface de plancher.

Il est imposé une superficie perméable d'au moins :

- 10 % pour les terrains de moins de 200 m²
- 30 % pour les terrains entre 200 et 500 m²
- 40 % pour les terrains entre 500 et 1000 m²
- 50 % pour les terrains de plus de 1000 m²

30 % au moins de la surface du terrain doivent être traitées en espaces verts paysagés et plantés.

Les espaces végétalisés sur dalle (au sol ou en toiture) doivent comporter au moins 0,60 m d'épaisseur de terre végétale

Il est imposé un arbre de haute tige par tranche de 500 m² de surface de terrain.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics de moins de 30 m² d'emprise au sol

Les aires de stationnement extérieur de plus de 5 places doivent être traitées en matériaux perméables et être plantées à raison d'1 arbre pour 2 places de stationnement.

Article UF 6 : Stationnement

En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies de chaque destination.

Pour les extensions de bâtiment, sans changement de destination, dans le cas où le nombre total de places de stationnement ne satisfait pas les obligations de la construction et de son extension, il ne sera exigé des places de stationnement supplémentaires que dans des normes répondant à l'extension uniquement.

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

6.1 Prescriptions en matière de stationnement pour automobiles

Destination des constructions	Nombre de place imposé
Habitation	2 places par logement
Bureaux Commerces et activités de services	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et autre hébergement touristique	1 place par chambre
Équipements d'intérêt collectif et services publics Autres destinations autorisées dans la zone	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement.

6.2 Prescriptions en matière de stationnement pour les deux roues non motorisés

Pour les constructions de plus de 500 m² de surface de plancher, il est imposé un aménagement dévolu au stationnement des deux roues d'au moins 0,75 m² par 50 m² de surface de plancher.

Destination	***Sous-destination***	***Nombre minimum de places imposées***
Habitation	Logement	1 place par logement jusqu'à 2 pièces 2 places par logement de 3 pièces et plus
	Hébergement	1 place pour 3 logements
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	10% de la capacité du parc de stationnement dans la limite de 100 emplacements.
	Restauration	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	1 place pour 5 chambres
Équipement d'intérêt collectifs et service public		1 emplacement pour 15% de l'effectif des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment et 1 emplacement pour 15% de l'effectif total des usagers accueillis simultanément
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : bureaux, industrie et entrepôts		1 emplacement pour 15% de l'effectif des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article UF 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Les accès

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination du projet.

Le long de la RD 607et la RD 50, les portails d'accès doivent être positionnés de manière à ce que les véhicules entrant ou sortant puissent s'arrêter en dehors de la chaussée.

La localisation et le nombre des accès des véhicules peuvent être imposés dans l'intérêt de la sécurité publique, de la préservation des aires de stationnement, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou de tout autre équipement urbain situé sur l'emprise de la voie.

Les accès au terrain induisant la suppression d'arbres sur la voie sont interdits. Les aménagements d'accès ne doivent pas s'approcher à moins de 1 m d'un arbre.

7.2 Les voies nouvelles

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies nouvelles doivent avoir une chaussée minimale de 3,50 m.

Les eaux pluviales de ces chaussées doivent être collectées puis infiltrées dans le terrain

Les voies nouvelles de plus de 100 ml doivent comprendre une chaussée minimale de 5 m

Les voies nouvelles de plus de 300 m doivent comprendre :

- une circulation piétonne de 0,80 m d'emprise sur au moins un coté de la chaussée
- un arbre de haute tige au moins tous les 20 m
- une piste ou une voie cyclable de 0,80 m d'emprise sur au moins un coté de la chaussée
- des stationnements collectifs répartis le long de la voie à raison de 1 place pour 20 ml de voirie

Si la voie dispose de l'éclairage celui-ci devra être:

- pourvu d'un programmateur permettant l'extinction automatique de l'éclairage diurne et nocturne
- alimenté par l'énergie solaire

7.3 Les dessertes intérieures

Dans les opérations d'ensemble de plus de 200 m² de superficie de plancher, les dessertes intérieures destinée à la circulation des véhicules doivent avoir une largeur minimale de 3,5 m

Dans les opérations d'ensemble de plus de 500 m² de superficie de plancher, les dessertes intérieures destinées à la circulation des véhicules doivent avoir une largeur minimale de 5 m

Les dessertes intérieures desservant une ou des constructions destinées à accueillir des personnes doivent avoir une largeur minimale de 3,50 m et une hauteur minimale en cas notamment de passage

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

sous porche d'au moins 4 m.

Article UF 8 : Desserte par les réseaux

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit être desservi au droit du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable, une desserte électrique et un réseau d'assainissement répondant à l'importance du projet.

8.1 Eau potable

Toutes les constructions nouvelles qui requièrent une alimentation en eau potable doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

8.2 Eaux Usées

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle raccordée au réseau d'eau potable.

Toutefois, lorsque le terrain est dans un secteur du zonage d'assainissement dans lequel le raccordement au réseau collectif n'est pas possible, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif autonome.

8.3 Eaux pluviales

Le busage des rus et ruisseaux publics ou privés est interdit sauf pour les passages sous voirie

Les eaux pluviales doivent être infiltrées au sol après rétention si besoin.

Le rejet direct aux cours d'eau des eaux collectées, est interdit.

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

Les eaux issues de piscines doivent subir un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel avant rejet dans ce dernier.

8.4. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

La desserte des constructions par les réseaux d'énergie électrique, ou de télécommunication (dont la fibre optique) doit être réalisée en souterrain jusqu'à la limite de la voie.

8.5. Déchets ménagers et assimilés

Dans le cas où une voie n'est pas ouverte à la circulation publique, il doit être réalisé avant le portail un emplacement recevant les containers de collecte des déchets ménagers, en dehors des espaces publics et ne gênant pas la libre circulation.

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

Règlement de la zone UP

Chapitre 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UP 1 : Interdiction et limitation d'usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière ou agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôt et d'industrie,
- Les décharges, dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieur à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur de plus de 2 m s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie, aux équipements d'intérêt public, au fonctionnement du service public ferroviaire ou aux constructions autorisées ou à leurs annexes, aux stationnements en sous-sol,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les constructions et l'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes et les habitations légères de loisirs et mobiles-homes,
- Les aménagements pour le stationnement de véhicules et de caravanes,
- Les constructions à destination de commerce, d'artisanat, de service, restaurant ou de bureau,
- Les hôtels, hébergements, centres des congrès et d'exposition.

Dans le secteur UPds

Toutes les constructions autres que les équipements d'intérêt collectif et services publics à caractère sanitaire social ou médical

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont admis que s'ils n'excèdent pas 30 m² et 5m de hauteur

Dans les secteurs UPa, UPb, UPc et UPd

Les aires de stationnement de plus de 10 unités à condition qu'ils soient réalisés sur le domaine collectif. Ils sont interdits dans les parties privatives.

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

Dans le secteur UPd

Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent excéder les seuils ci-dessus que dans les conditions suivantes :

- ils s'opèrent en reconversion et/ou extension de l'équipement à caractère sanitaire ou social existant,
- ils conservent un caractère sanitaire ou social,
- ils n'entraînent pas de nuisances pour les constructions avoisinantes,
- ils conservent la partie du bâtiment figurant en « bâtiment remarquable à protéger ».

Dans les secteurs UPa et UPb

La démolition de la construction principale ou du garage n'est autorisée que si elle est suivie d'une reconstruction à l'identique.

Article UP 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnemental et paysagère

Article UP 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol des constructions

Dans le secteur UPa

- Seules sont autorisées en emprise au sol, les extensions de la construction principale
- L'emprise au sol de la totalité de ces extensions par rapport à la construction originelle, ne peut excéder 20 m².

Dans le secteur UPb

- Seules sont autorisées en emprise au sol, les extensions de la construction principale et l'édification d'annexes.
- L'emprise au sol de la totalité des extensions par rapport à la construction originelle, ne peut excéder 20 m².
- L'emprise au sol de toutes les annexes ne peut excéder 30 m².

Dans le secteur UPc :

Il n'est pas fixé de règle

Dans le secteur UPd :

- L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 12% de la surface du terrain.
- L'emprise au sol de chaque construction ne pourra excéder 200 m²

Dans le secteur UPe :

- L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 20% de la surface du terrain.

Dans les secteurs UPb, UPc

- Toutefois si l'emprise au sol des constructions existantes a atteint ou dépassé ce seuil, il est possible de construire une extension ou une annexe dans la limite de 30 m² d'emprise au sol supplémentaire. Dans le cas d'une succession de projet cette limite ne peut être dépassée cumulativement.
- Toutefois, il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui n'excèdent pas 30 m².

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

3.2 Hauteur maximale des constructions

Dans les secteurs UPa et UPb

La volumétrie actuelle des constructions existantes doit être conservée. Toute surélévation de la construction originelle est interdite.

Les extensions ne peuvent excéder la hauteur de l'égout du toit de la construction originelle

Dans le secteur UPc :

- La volumétrie actuelle des constructions existantes doit être globalement conservée.
- La hauteur maximale autorisée des constructions principales ne doit pas excéder 8 m.
- La hauteur maximale autorisée des annexes ne peut excéder 7 m et doit être inférieure de 0,75 m de la hauteur maximale de la construction principale

Dans le secteur UPd :

- La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 10 m au faîtage et 6,50 m à l'égout du toit.
- La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 5 m au faîtage et 3,50 m à l'égout du toit.

Dans le secteur UPe :

- La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 10 m au faîtage et 6 m à l'égout du toit.
- La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 3 m au faîtage et 2,20 m si le toit est plat.
- Pour les vérandas, la hauteur totale ne pourra excéder la hauteur à l'égout du toit (H).

Dans tous les secteurs

- Toutefois les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent déroger à ces règles pour des impératifs de fonctionnement.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la hauteur maximale autorisée, les travaux d'extension sont autorisés à condition que leur hauteur ne dépasse pas la hauteur du point le plus haut de la construction existante.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans les secteurs UPa et UPb

- Aucune construction nouvelle n'est autorisée entre la construction originelle (habitation ou garage) et la voie de desserte.
- Toutefois dans le secteur UPb, des annexes sont autorisées entre la construction et la rue des pavillons à condition de respecter un retrait d'au moins 10 m.

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

Dans la zone UPc :

- Les extensions des constructions principales sont interdites entre la voie et la construction principale existante. Les annexes doivent s'implanter avec un retrait par rapport à la voie au moins égale à celle de la construction principale.

Dans la zone UPd :

- Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 8 m par rapport à la limite du terrain avec l'accotement de la voie de desserte.
- Les annexes doivent être implantées avec un retrait au moins égal à celui de la construction principale.
- Lorsqu'un terrain est bordé par deux voies, le retrait de 8 m doit être respecté par rapport à la voie de desserte. Vis à vis de l'autre voie il doit être respecté un retrait d'au moins 4 m.

Dans la zone UPe :

- Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 5 m par rapport à la voie.
- En bordure de la zone publique coté Seine, les constructions devront respecter un recul de 15 mètres à partir du fond de parcelle « coté Seine »

Dans tous les secteurs

- Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 10 m des voies ferrées
- Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 10 m des rives de la Seine
- Sauf dans le secteur UPe, dans le cas de construction existante ne respectant pas ces règles, des extensions ou surélévations peuvent être autorisées dans le prolongement des façades existantes, sans pour autant se rapprocher davantage de la voie ou emprise publique
- Toutefois, les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent réduire le retrait minimum à 1 m s'ils ont moins de 30 m² d'emprise au sol et moins de 5 m de hauteur.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles ci-dessous doivent être respectées quand bien même il serait instauré une servitude de vue ou de cour commune.

Dans le secteur UPa :

Les extensions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 2 m

Les baies face à une limite séparative sont interdites

Dans le secteur UPb :

Les extensions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives d'au moins 8 m

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

Les annexes peuvent s'implanter soit en limite soit en retrait d'au moins 1 m

Dans le secteur UPc :

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'au moins 3 m.

De plus, face à une baie la distance doit être au moins égale à la hauteur du point le plus haut de cette baie avec un minimum de 6 m

Dans le secteur UPd :

- Les annexes d'au plus 15 m² d'emprise au sol et de moins de 3 m de hauteur pourront être édifiées soit en limite séparative soit en retrait d'au moins 1 m.
- Les constructions principales et les annexes autres que celles ci-dessus doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'au moins 2,50 m
- De plus :
    - Face à une baie dont le point le plus haut n'excède pas 3 m à partir du sol, la distance doit être d'au moins 4 m
    - Face à une baie dont le point le plus haut excède 3 m à partir du sol, la distance doit être d'au moins 8 m.

Dans le secteur UPe :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de parcelle d'au moins 5 m

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales d'une distance au moins égale à sa hauteur avec un minimum de 3 m.

De plus, face à une baie la distance doit être d'au moins 8 m.

Dans tous les secteurs

Les parties enterrées des piscines doivent être en retrait d'au moins 2 m.

Pour le secteur UPd les parties enterrées devront avoir un retrait de 2,50 m.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent réduire le retrait minimum à 1 m s'ils ont moins de 30 m² d'emprise au sol et moins de 5 m de hauteur.

Les balcons et terrasses à plus de 1 m au-dessus du sol naturel doivent être pourvus de pare-vues s'ils sont à moins de 3 m de la limite.

Les rampes d'accès au stationnement en sous-sol doivent être en retrait d'au moins 1 m

Les constructions doivent être implantées à au moins :

- 10 m des cours d'eau
- 6 m des zones humides.

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

Sauf dans le secteur UPe, dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les règles d'implantation, des travaux d'extension sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois ni se rapprocher davantage des limites séparatives ni excéder la hauteur de la partie prolongée et dès lors que cette extension ne crée pas de baie face à cette limite.

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

Dans le secteur UPa :

Sans objet

Dans le secteur UPb :

Plusieurs constructions principales sont interdites sur un terrain.

La distance entre une construction principale et une annexe doit être d'au moins 6 m.

Dans le secteur UPc :

Des constructions principales non contiguës doivent respecter entre elles un minimum de 3 m.

Face à une baie, la distance entre deux constructions principales doit être au moins égale à la hauteur du point le plus haut de cette baie avec un minimum de 6 m

Dans le secteur Upd

Plusieurs constructions principales sont interdites sur un terrain.

Toutefois cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans le secteur UPe

Plusieurs constructions principales sont interdites sur un même terrain.

Dans tous les secteurs

Toutefois les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent réduire le retrait minimum à 1 m s'ils ont moins de 30 m² d'emprise au sol et moins de 5 m de hauteur.

Aux abords des cours d'eau et zones humides, les constructions doivent être implantées à au moins 10 m

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

Article UP 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Aspect

Les constructions et aménagements ne doivent pas porter atteinte au caractère architectural et paysager ou à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions présentant un intérêt architectural notamment du fait de leur ancienneté, de leur originalité, des matériaux constructifs, de leur composition ou ordonnancement, il est interdit de supprimer ou porter atteinte à ces caractères. Les matériaux d'imitations y sont interdits.

L'aspect et les couleurs doivent être en harmonie avec les constructions existantes sur le terrain ou avec les lieux avoisinants.

Dans le secteur UPa

Les constructions doivent conserver la façade originelle avec notamment :

- la partie haute en briques claires éventuellement enduite ou peinte de couleur claire,
- la partie basse en meulières enduites à joints beurrés
- la lucarne enchâssée
- les baies cintrées en partie haute et pour les baies du rez-de-chaussée être garnies de volets à battants

Dans le secteur UPb

Les constructions doivent conserver l'aspect originel avec notamment :

- Le revêtement dominant en meulières enduites à joints beurrés
- les modénatures, bandeaux et éléments d'angles en briques rouges
- l'œil de bœuf en pignon
- les encadrements de baie et pignon en enduit lissé

De plus dans le secteur UPe :

Quels que soient les matériaux employés, l'unité d'aspect de la construction sera recherchée par un traitement et une coloration identique de toutes ses façades.

Les constructions, les agrandissements ou modifications devront notamment satisfaire aux conditions et aux principes généraux suivants :

- Elles seront d'un style conforme au descriptif ci-après,
- Elles seront obligatoirement en matériaux durs qui ne pourront rester apparents sur les parements extérieurs des murs,
- Elles seront édifiées par rapport au terrain cédé, les apports ou mouvements de terre constituant des buttes ayant pour effet de surélever la construction ne seront pas admis.

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

4.2 Les toitures

Les panneaux solaires ou photovoltaïques apposés en toiture doivent être arasés avec la couverture.

Dans les secteurs UPa et UPb

Les toitures doivent être couvertes de tuiles rouges. Les extensions consistant en véranda peuvent être couvertes soit de tuiles rouges soit de couverture transparente plane

Dans le secteur UPd

Les toitures doivent être couvertes de tuiles, d'ardoises, de zinc, de couverture transparente plane ou être végétalisées.

Dans le secteur UPe selon croquis en annexe

Les toitures doivent être à deux pentes égales.

Elles peuvent intégrer des lucarnes, chiens assis, houteaux, des châssis vitrés dans le plan de la toiture.et tout autre saillie de toiture, dans la limite de un chien assis par versant de toiture.

La largeur des lucarnes ne doit pas être supérieure à 2 m.

Ces pentes doivent être essentiellement comprises entre 35 et 45°,

Les croupes sont admises à condition que la longueur du faîtage soit supérieure ou égale à la moitié de la longueur de la façade.

La saillie de l'égout du toit sur les façades principales ainsi que le débord de toiture en pignon seront au maximum de 0,25 m.

Les toitures doivent être couvertes de tuiles vieillies petits moules, ou tuiles plates couleur terre cuite ou brune, ou de matériaux bitumeux de couleur brune

Les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles sont accessibles depuis une baie et n'excédant pas 20 m².

4.3 Les façades

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés apparents.

Dans le secteur UPa et UPb

Les modénatures de façade ne peuvent être supprimées.

Les couleurs vives sont interdites sauf si elles sont caractéristiques de la construction originelle,

Dans le secteur UPe

Les façades doivent être enduites ton clair sable à l'exclusion du blanc pur et être de même teinte sur toutes les façades de la construction.

Les saillies diverses et combinaisons d'autres matériaux ne sont pas admises

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

Les baies qui ne donnent pas accès à l'extérieur doivent être plus hautes que larges.

Les couleurs vives sont interdites sauf si elles sont caractéristiques de la construction originelle,

4.4 Menuiseries

Si les matériaux employés ne sont pas utilisés dans leur teinte naturelle (bois verni, alu, acier…), il ne sera utilisé qu'une couleur par habitation, à l'exclusion du jaune vif, violet, rouge. La teinte de ces menuiseries sera en harmonie avec la coloration des façades.

4.5 Les clôtures et les portails

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés apparents

Sauf pour les secteurs UPd et UPe, nonobstant les règles ci-dessous, il est toujours possible de prolonger à l'identique un mur ou une clôture existante qui ne respectent pas ces règles.

Les dispositions ci-après ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque leurs modalités de fonctionnement l'imposent.

Dans le secteur UPa

Les clôtures sur voie ne doivent pas excéder 1,50 m

Elles doivent être composées :

- d'un muret soit en moellons de meulière à joints beurrés, soit de maçonnerie enduite dont la hauteur doit être la même que la majorité de celles alentours,
- surmonté d'une grille ou de lisses verticales ou horizontales ajourées d'au moins 5 cm

Les portails ne doivent pas excéder 1,5 m de hauteur

Dans le secteur UPb

La hauteur maximale des clôtures et portail est limitée à 2 m

Les clôtures doivent être composées d'une haie éventuellement doublée de grillage posé sur potelets métalliques,

Dans le secteur UPc

Les clôtures sur voie doivent être composées :

- soit d'un muret d'au plus 1 m de hauteur surmonté d'une grille, d'un grillage ou lisses
- soit d'un mur enduit, d'au plus 1,50 m de hauteur
- soit de haie

Une combinaison de ces éléments étant admise.

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

Les portails ne doivent pas excéder 2 m de hauteur.

Les murs de clôture en moellons de calcaires ou meulières existants doivent être conservés. Ils ne peuvent être détruits que partiellement pour la création d'un unique portail véhicule.

Dans le secteur UPd

La hauteur maximale des clôtures et portail est limitée à 2 m

Les clôtures doivent être composées :

- soit d'une haie
- soit d'un muret d'au plus 0,60 m de hauteur
- soit de grillage posé sur potelets métalliques, en béton ou maçonnés
- soit de grilles
- soit de lisses verticales ou horizontales, ajourées d'au moins 5 cm

Une combinaison de ces éléments étant admise

Tout dispositif visant à rendre occultant la clôture est interdit

Les portails ne doivent pas excéder 2 m de hauteur de 4 m de largeur

Dans le secteur UPe

Les clôtures sur les voies

Elles pourront être de type « Paddock » d'une hauteur maximale de 1,20 m.

Elles pourront également être constituées :

- Soit d'un grillage métallique ou de panneaux de grillage rigides à mailles, de préférence de couleur verte.
- Soit d'un muret de 0,50 m maximum en matériaux destinés à être enduits sur les 2 faces, d'une couleur identique à la façade de la construction, surmonté d'un grillage ou de panneaux de grillage rigides à mailles de préférence de couleur verte, d'un treillage ou d'une barrière ajourée dans des teintes naturelles
- Ces clôtures pourront être doublées d'une haie vive d'une hauteur de 2 m maximum, qui devra être entretenue régulièrement.

Portails et portillons : seront de la hauteur de la clôture établie ou de 1,6 m maximum.

Ils ne présenteront pas un aspect plein.

Les clôtures sur l'extérieur (Avenue du Capitaine Freddy, côté halage, côtés Est et Ouest vers les zones de loisirs) :

Seront d'une hauteur maximum de 2 m.

La partie supérieure pourra masquer les vues extérieures sans toutefois présenter un aspect plein. L'emploi de matériaux tels que tôles ondulées, canisses, brandes de bruyère ou assimilés, bâches ou toiles plastifiées est interdit.

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

Portails et portillons : seront de la hauteur de la clôture établie ou de 2 m maximum, dans l'alignement horizontal de la haie vive. Ils ne présenteront pas un aspect plein.

Les clôtures en limite séparative

Elles pourront être constituées :

- Soit un talutage de 0,30 m de haut maximum, contre planté d'une haie vive d'une hauteur de 2 m maximum,
- Soit un grillage métallique vert tendu sur potelets métalliques ou panneaux de grillage rigides à mailles de couleur verte, d'une hauteur maximum de 1,20 m. Elle pourra être doublée d'une haie vive d'une hauteur de 2 m maximum
- Il pourra être installé des brise-vues d'une hauteur maximum de 2 m, constitués de panneaux non opaques tels que tresses, lames type vénitien… Ces panneaux pourront être doublés d'une haie vive d'une hauteur de 2 m maximum

4.6 Dispositions en faveur du développement durable

Les pompes à chaleur, climatiseurs, éoliennes et autres appareils générant du bruit ou des vibrations doivent être implantés à une distance d'au moins 8 m des limites séparatives. Toutefois cette distance peut être réduite à 3m, s'ils se situent face à un mur ou une construction édifiée sur la propriété.

Lors d'une construction principale sur un terrain nu, il est imposé une citerne enterrée de récupération des eaux de pluie d'au moins 3 m 3.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 3000 litres doivent être enterrées.

Les piscines sont interdites dans une période de 1 an suivant un arrêté préfectoral de restriction de l'usage de l'eau

Article UP 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords

Il est imposé une superficie perméable d'au moins :

- en secteurs UPa : 60 %
- en secteurs UPb : 40 %
- en secteur UPc : les parties qui ne sont consacrées ni à un usage privatif ni à la voirie, doivent être intégralement perméables
- en secteur UPd : 70 %
- en secteur UPe : 60%

La moitié au moins de cette surface doit être traitée en pleine terre plantée ou engazonnée.

Les espaces végétalisés sur dalle (au sol ou en toiture) doivent comporter au moins 0,60 m d'épaisseur de terre végétale.

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

Dans les secteurs UPa, UPb, UPc et UPe, il est imposé un arbre de haute tige par tranche de 500 m² de surface de terrain.

Dans le secteur UPd, il est imposé un arbre de haute tige par tranche de 250 m² de surface de terrain.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics de moins de 30 m² d'emprise au sol.

Les aires de stationnement non couvertes de plus de 5 places doivent être traitées en matériaux perméables et être plantées à raison d'1 arbre pour 2 places de stationnement.

Espaces boisés protégés (L151-23 du Code de l'Urbanisme)

Les constructions et les aménagements imperméabilisés doivent être implantés sur un espace dépourvu d'arbres à haute tige de plus de 20 m de hauteur.

Dans le cas où du fait de cette règle il ne serait pas possible de réaliser un projet par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, l'abattage d'arbre est possible à condition qu'il épargne les arbres les plus remarquables et qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres de même développement à maturité.

Article UP 6 : Stationnement

En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies de chaque destination.

Pour les extensions de bâtiment, sans changement de destination, dans le cas où le nombre total de places de stationnement ne satisfait pas les obligations de la construction et de son extension, il ne sera exigé des places de stationnement supplémentaires que dans des normes répondant à l'extension uniquement.

6.1 Prescriptions en matière de stationnement pour automobiles

Destination des constructions	Nombre de place imposé
Habitation	2 places par logement
Bureaux Commerces et activités de services	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et autre hébergement touristique	1 place par chambre

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

Équipements d'intérêt collectif et services publics Autres destinations autorisées dans la zone	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement.

6.2 Prescriptions en matière de stationnement pour les deux roues non motorisés

Pour les constructions de plus de 500 m² de surface de plancher, il est imposé un aménagement dévolu au stationnement des deux roues d'au moins 0,75 m² par 50 m² de surface de plancher.

Destination	***Sous-destination***	***Nombre minimum de places imposées***
Habitation	Logement	1 place par logement jusqu'à 2 pièces 2 places par logement de 3 pièces et plus
	Hébergement	1 place pour 3 logements
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	10% de la capacité du parc de stationnement dans la limite de 100 emplacements.
	Restauration	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	1 place pour 5 chambres
Équipement d'intérêt collectifs et service public		1 emplacement pour 15% de l'effectif des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment et 1 emplacement pour 15% de l'effectif total des usagers accueillis simultanément
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : bureaux, industrie et entrepôts		1 emplacement pour 15% de l'effectif des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article UP 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination du projet.

La localisation et le nombre des accès des véhicules peuvent être imposés dans l'intérêt de la sécurité publique, de la préservation des aires de stationnement, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou de tout autre équipement urbain situé sur la voie.

Les accès au terrain induisant la suppression d'arbre sur la voie sont interdits. Les aménagements d'accès ne doivent pas s'approcher à moins de 1 m d'un arbre.

Dans le secteur UPd, il n'est autorisé qu'un seul accès véhicule par terrain.

Article UP 8 : Desserte par les réseaux

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit être desservi au droit du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable, une desserte électrique et un réseau d'assainissement répondant à l'importance du projet.

8.1 Eau potable

Toutes les constructions nouvelles qui requièrent une alimentation en eau potable doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

8.2 Eaux Usées

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle raccordée au réseau d'eau potable.

Toutefois, lorsque le terrain est dans un secteur du zonage d'assainissement dans lequel le raccordement au réseau collectif n'est pas possible, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif autonome.

Les eaux issues de piscines doivent subir un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel avant rejet dans ce dernier.

8.3 Eaux pluviales

Le busage des rus et ruisseaux publics ou privés est interdit sauf pour les passages sous voirie

Les eaux pluviales doivent être infiltrées au sol après rétention si besoin.

Le rejet direct aux cours d'eau des eaux collectées, est interdit.

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

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

8.4 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

La desserte des constructions par les réseaux d'énergie électrique, ou de télécommunication (dont la fibre optique) doit être réalisée en souterrain jusqu'à la limite de la voie.

8.5. Déchets ménagers et assimilés

Dans le cas où une voie n'est pas ouverte à la circulation publique, il doit être réalisé avant le portail un emplacement recevant les containers de collecte des déchets ménagers, en dehors des espaces publics et ne gênant pas la libre circulation.

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

Règlement de la zone AU

Les dispositions réglementaires applicables à la zone AU comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques ;
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.

Chapitre 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article AU 1 : Interdiction et limitation d'usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Les constructions destinées à l'exploitation forestière ou agricoles

- Les constructions à destination de commerce,
- Les constructions à usage d'artisanat d'entrepôt et d'industrie,
- Les centres des congrès et d'exposition,
- Les décharges, dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieur à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur de plus de 2 m s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie, aux équipements d'intérêt public, au fonctionnement du service public ferroviaire ou aux constructions autorisées ou à leurs annexes, aux stationnements en sous-sol,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les constructions et l'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes et les habitations légères de loisirs et mobiles-homes

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Les travaux, constructions et aménagements doivent être réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation afférentes.

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

Article AU 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les opérations de 10 logements et plus, sont autorisées si elles comportent à minima 20% de logements sociaux, au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, sans toutefois excéder 50% de logements sociaux.

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article AU 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 35 % de la surface du terrain.
L'emprise au sol de chaque construction ou ensemble de constructions accolées ne pourra excéder 200 m². Toutefois lorsqu'aucune de ces constructions excède 3,5 m de hauteur, cette emprise peut être portée à 400m²
Toutefois, il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui n'excèdent pas 30 m².

3.2 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions principales ne peut excéder 10 m au faîtage et 5 m à l'égout du toit ou acrotère.

La hauteur des annexes ne peut excéder 5 m au faîtage et 3,5 m à l'égout du toit ou acrotère.

Toutefois, pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il n'est pas fixé de règle pour les éléments de fonctionnement ou de symbolique qui l'imposent.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales doivent être édifiées en retrait d'au moins 6 m par rapport à la voie de desserte.

Les annexes de moins de 30 m² peuvent réduire ce retrait à 3 m.

Toutefois, les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent réduire le retrait minimum à 1 m s'ils ont moins de 30 m² d'emprise au sol et moins de 5 m de hauteur.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite soit en retrait.

En cas de retrait la distance de tout point de la construction à la limite séparative doit être égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 m.

Toutefois, les annexes et les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent réduire le retrait minimum à 1 m s'ils ont moins de 30 m² d'emprise au sol et moins de 5 m de hauteur.

Face à une baie dont le point le plus haut excède 3 m, la distance doit être d'au moins 8 m.

Face à une baie dont le point le plus haut est inférieur à 3 m, la distance doit être d'au moins 4 m.

Les balcons et terrasses à plus de 1,5 m au-dessus du sol naturel doivent être pourvus de pare-vues s'ils sont à moins de 3 m de la limite.

Les rampes d'accès au stationnement en sous-sol doivent être en retrait d'au moins 1 m.

Les parties enterrées des piscines doivent être en retrait d'au moins 2 m.

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

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

Des constructions principales non contiguës doivent respecter entre elles un minimum de 3 m

Face à une baie dont le point le plus haut excède 3 m, la distance doit être d'au moins 8 m.

Face à une baie dont le point le plus haut est inférieur à 3 m, la distance doit être d'au moins 4 m.

Toutefois les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent réduire le retrait minimum à 1 m s'ils ont moins de 30 m² d'emprise au sol et moins de 5 m de hauteur.

Aux abords des cours d'eau et zones humides : les constructions doivent être implantées à au moins 10 m.

Article AU 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Aspect

Les constructions et aménagements ne doivent pas porter atteinte au caractère architectural et paysager.

L'aspect et les couleurs doivent être en harmonie avec les constructions existantes sur le terrain ou avec les lieux avoisinants.

4.2 Les toitures

Les panneaux solaires ou photovoltaïques apposés en toiture doivent être arasé avec la couverture.

Les constructions principales

- Les toitures des constructions principales doivent être d'au moins 35°, à l'exception des parties en véranda dont la pente peut être inférieure à 35°.
- Elles doivent être couvertes de tuiles ou de couverture transparente plane.
- Sur chaque pan de toiture, les lucarnes doivent avoir un linéaire n'excédant pas le tiers de l'égout du toit.
- Les toitures terrasse ne sont admises que si elles sont végétalisées, sauf pour les parties de terrasse accessible depuis une baie et à condition que cette partie n'excède pas 15 m².

Les annexes et piscines

- Les toitures doivent avoir une pente inférieure à 45°.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'exonérer des règles ci-dessus lorsque leur fonctionnement ou leur monumentalité l'impose.

4.3 Les façades

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés apparents.

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

Les couleurs vives sont interdites.

4.4 Les clôtures et les portails

La hauteur maximale des clôtures et portail est limitée à 2 mètres.

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés apparents.

Les clôtures doivent être composées :

- soit de murs ou murets enduits
- soit de lisses verticales ou horizontales, ajourées ou non
- soit de grilles
- soit de grillage
- soit d'une haie

Une combinaison de ces éléments étant admise

Les dispositions ci-dessus ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque leurs modalités de fonctionnement l'imposent.

4.5 Dispositions en faveur du développement durable

Les pompes à chaleur, climatiseurs, éoliennes et autres appareils générant du bruit ou des vibrations doivent être implantés à une distance d'au moins 8 m des limites séparatives. Toutefois cette distance peut être réduite à 3 m, s'ils se situent face à un mur ou une construction édifiée sur la propriété.

Lors d'une construction principale sur un terrain nu, il est imposé une citerne enterrée de récupération des eaux de pluie d'au moins 3 m 3.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 3000 litres doivent être enterrées.

Article AU 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords

Dans les opérations de plus de 1000 m² de surface de plancher il doit être réalisé un espace collectif d'aires de jeux ou de rencontre d'au moins 10 % de la surface de plancher.

Il est imposé une superficie perméable d'au moins :

- 10 % pour les terrains de moins de 200 m²
- 30 % pour les terrains entre 200 et 500 m²
- 40 % pour les terrains entre 500 et 1000 m²
- 50 % pour les terrains de plus de 1000 m²

30 % au moins de la surface du terrain doivent être traitées en espaces verts paysagés et plantés.

Les espaces végétalisés sur dalle (au sol ou en toiture) doivent comporter au moins 0,60 m d'épaisseur de terre végétale.

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

Il est imposé un arbre de haute tige par tranche de 500 m² de surface de terrain.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics de moins de 30 m² d'emprise au sol

Les aires de stationnement extérieur de plus de 5 places doivent être traitées en matériaux perméables et être plantées à raison d'1 arbre pour 2 places de stationnement.

Article AU 6 : Stationnement

En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies de chaque destination.

Pour les extensions de bâtiment, sans changement de destination, dans le cas où le nombre total de places de stationnement ne satisfait pas les obligations de la construction et de son extension, il ne sera exigé des places de stationnement supplémentaires que dans des normes répondant à l'extension uniquement.

6.1 Prescriptions en matière de stationnement pour automobiles

Destination des constructions	Nombre de place imposé
Habitation	2 places par logement
Bureaux Commerces et activités de services	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et autre hébergement touristique	1 place par chambre
Équipements d'intérêt collectif et services publics Autres destinations autorisées dans la zone	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement.

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

6.2 Prescriptions en matière de stationnement pour les deux roues non motorisés

Pour les constructions de plus de 500 m² de surface de plancher, il est imposé un aménagement dévolu au stationnement des deux roues d'au moins 0,75 m^2 par 50 m² de surface de plancher.

Destination	***Sous-destination***	***Nombre minimum de places imposées***
Habitation	Logement	1 place par logement jusqu'à 2 pièces 2 places par logement de 3 pièces et plus
	Hébergement	1 place pour 3 logements
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	10% de la capacité du parc de stationnement dans la limite de 100 emplacements.
	Restauration	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	1 place pour 5 chambres
Équipement d'intérêt collectifs et service public		1 emplacement pour 15% de l'effectif des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment et 1 emplacement pour 15% de l'effectif total des usagers accueillis simultanément
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : bureaux, industrie et entrepôts		1 emplacement pour 15% de l'effectif des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article AU 7 : Desserte par les voies publiques ou privées et desserte intérieure

7.1 Les accès

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination du projet.

La localisation et le nombre des accès des véhicules peuvent être imposés dans l'intérêt de la sécurité publique, de la préservation des aires de stationnement, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou de tout autre équipement urbain situé sur l'emprise de la voie.

Les accès au terrain induisant la suppression d'arbres sur la voie sont interdits. Les aménagements d'accès ne doivent pas s'approcher à moins de 1 m d'un arbre.

7.2 Les voies nouvelles

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies nouvelles doivent avoir une chaussée minimale de 3,50 m.

Les eaux pluviales de ces chaussées doivent être collectées puis infiltrées dans le terrain

Les voies nouvelles de plus de 100 ml doivent comprendre une chaussée minimale de 5 m.

Les voies nouvelles de plus de 300 m doivent comprendre :

- une circulation piétonne de 0,80 m d'emprise sur au moins un coté de la chaussée
- un arbre de haute tige au moins tous les 20m
- une piste ou une voie cyclable de 0,80 m d'emprise sur au moins un coté de la chaussée
- des stationnements collectifs répartis le long de la voie à raison de 1 place pour 20 ml de voirie

Si la voie dispose de l'éclairage celui-ci devra être:

- pourvu d'un programmateur permettant l'extinction automatique de l'éclairage diurne et nocturne
- alimenté par l'énergie solaire

7.3 Les dessertes intérieures

Dans les opérations d'ensemble de plus de 300 m² de superficie de plancher, les dessertes intérieures destinée à la circulation des véhicules doivent avoir une largeur minimale de 3,5 m

Dans les opérations d'ensemble de plus de 500 m² de superficie de plancher, les dessertes intérieures destinée à la circulation des véhicules doivent avoir une largeur minimale de 5 m.

Les dessertes intérieures desservant une ou des constructions destinées à accueillir des personnes doivent avoir une largeur minimale de 3,50 m et une hauteur minimale en cas notamment de passage sous porche d'au moins 4 m

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

Article AU 8 : Desserte par les réseaux

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit être desservi au droit du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable, une desserte électrique et un réseau d'assainissement répondant à l'importance du projet.

8.1 Eau potable

Toutes les constructions nouvelles qui requièrent une alimentation en eau potable doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

8.2 Eaux Usées

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle raccordée au réseau d'eau potable.

Les eaux issues de piscines doivent subir un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel avant rejet dans ce dernier.

8.3 Eaux pluviales

Le busage des rus et ruisseaux publics ou privés est interdit sauf pour les passages sous voirie

Les eaux pluviales doivent être infiltrées au sol après rétention si besoin.

Le rejet direct aux cours d'eau des eaux collectées, est interdit.

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

8.4 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

La desserte des constructions par les réseaux d'énergie électrique, ou de télécommunication (dont la fibre optique) doit être réalisée en souterrain jusqu'à la limite de la voie.

8.5. Déchets ménagers et assimilés

Dans le cas où une voie n'est pas ouverte à la circulation publique, il doit être réalisé avant le portail un emplacement recevant les containers de collecte des déchets ménagers, en dehors des espaces publics et ne gênant pas la libre circulation.

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

Règlement de la zone A

Chapitre 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article A 1 : Interdiction et limitation d'usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Dans la zone Aco

Toutes constructions ou aménagement est interdit

Dans la zone A

Sont interdits toutes les activités autres que :

- celles nécessaires à l'activité agricole
- celles ci-après soumises à conditions

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activé agricole, forestière ou pastorale.

Les habitations à condition :

- qu'elles soient indispensables à l'activité agricole,
- qu'elles soient accolées à bâtiment d'exploitation agricole,
- que leur surface de plancher n'excède pas 80 m²,
- et qu'il n'y ait qu'une seule habitation par exploitation agricole.

L'installation, y compris pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane destinée à l'habitation à condition qu'elle se situe sur une parcelle recevant des bâtiments agricoles et dans la limite de deux caravanes par exploitation agricole.

Dans le secteur A1 :

- les constructions à condition qu'elles soient nécessaire à l'accueil des gens du voyage et à condition qu'elles ne constituent pas un logement permanent.

Dans le secteur A2

Les aménagements et les extensions à condition :

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

- qu'ils soient destinés à une activité artisanale stricte ne comportant notamment ni commerce, ni habitation ;
- que les extensions soient limitées à 20 m² d'emprise au sol.

Dans le secteur A3

Les aménagements et les extensions à condition :

- soit ils soient destinés à desserte en énergie des véhicules, quelle que soit cette énergie
- soit ils soient destinées à la production d'énergie.

Article A 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnemental et paysagère

Article A 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol des constructions

Aucune construction n'est autorisée dans la bande des lisières figurant au document graphique.

Dans la zone A1 :

- L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 10% de la superficie des terrains.

Dans la zone A2 :

- L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 20 m².

3.2 Hauteur maximale des constructions

Dans la zone A hors secteurs A1 et A2

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 12 m pour les constructions agricoles ;
- 6,50 m pour les constructions à usage d'habitation agricole

Dans la zone A1 :

La hauteur des constructions ne peut excéder 5 m.

Dans la zone A2 :

Les extensions ne devront pas excéder la hauteur des constructions existantes sur la parcelle.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport :

- l'autoroute A 6 : 150 m minimum ;
- aux autres voies : 10 m minimum.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites d'au moins 15 m.

Toutefois les équipements publics ou d'intérêt général peuvent réduire ce retrait à 5 m si la taille de la parcelle ou leur fonctionnement l'impose.

Les constructions seront implantées à au moins :

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

- 10 m des cours d'eau
- 6 m des zones humides.

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

Non réglementé.

Article A 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Dispositions générales

Les constructions et aménagements ne doivent pas porter atteinte au caractère architectural et paysager ni à l'unité de l'opération d'ensemble.

Dans les bandes de lisières figurant au document graphique toutes les constructions sont interdites.

Seuls sont autorisés les aménagements au caractère réversible et ne compromettant pas la perméabilité des sols.

Les constructions présentant un intérêt patrimonial notamment du fait de leur ancienneté, des matériaux constructifs, de leur composition ou ordonnancement, il est interdit de supprimer ou porter atteinte à ces caractères. Les matériaux d'imitations y sont interdits.

Les couleurs vives sont interdites.

Les constructions qui ne sont pas en maçonnerie enduites ne peuvent être de couleurs claires et doivent être gris, vert, marron ou bleu.

4.2 Les toitures

Il n'est pas fixé de règle

4.3 Les façades

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés apparents.

4.4 Les clôtures et les portails

Dans la zone Aco

Les clôtures doivent être constituées de fils non électrifiés posés sur potelets. Les fils doivent être à au moins 30 cm au-dessus du niveau du sol et à au plus 1,20 m de hauteur.

Les portails sont interdits.

Dans la zone A

Les clôtures doivent être constituées :

- soit de haies
- soit de fils posés sur potelets.

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

Les deux possibilités pouvant être cumulées

La hauteur de la clôture ne peut excéder 1,50 m

Les portails sont interdits.

Dans les zones A1 et A2

Les clôtures doivent être constituées de haies éventuellement doublées de grillage d'une hauteur maximum de 2 m.

Les portails ne peuvent excéder 2 m.

4.6 Dispositions en faveur du développement durable

Les piscines sont interdites dans une période de 1 an suivant un arrêté préfectoral de restriction de l'usage de l'eau

Article A 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords

Il n'est pas fixé de règle

Article A 6 : Stationnement

Dans les zones A1 et A2, aucune extension ne sera admise à défaut de réalisation de stationnement en dehors de la voie publique et de nature à satisfaire les besoins de l'activité.

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article A 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Dans les zones A1 et A2,

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination du projet et permettant l'entrée et la sortie sur la voie en toute sécurité.

Article A 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

Toutes les constructions nouvelles qui requièrent une alimentation en eau potable doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

Toutefois cette obligation ne s'applique pas aux bâtiments agricoles.

8.2 Eaux Usées

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle raccordée au réseau d'eau potable.

Toutefois, lorsque le terrain est dans un secteur du zonage d'assainissement dans lequel le raccordement au réseau collectif n'est pas possible, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif autonome.

Les eaux issues de piscines doivent subir un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel avant rejet dans ce dernier.

8.3 Eaux pluviales

Le busage des rus et ruisseaux publics ou privés est interdit sauf pour les passages sous voirie ou pour ménager un accès engin agricole, d'au plus 5 m de large.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées au sol après rétention si besoin.

Le rejet direct aux cours d'eau des eaux collectées, est interdit.

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

8.4. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

La desserte des constructions par les réseaux d'énergie électrique, ou de télécommunication (dont la fibre optique) doit être réalisée en souterrain jusqu'à la limite de la voie.

8.5 Déchets ménagers et assimilés

Il n'est pas fixé de règle.

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

Règlement de la zone N

Chapitre 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article N 1 : Interdiction et limitation d'usages et affectations des sols et natures d'activités

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Toutes les constructions sont interdites.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Les aménagements à condition qu'ils aient pour objet la mise en valeur écologique, paysagère ou la fréquentation du public.

Les aménagements à condition qu'ils aient pour objet à la pratique des loisirs liés à l'eau.

Les pontons à condition qu'ils ne soient pas couverts, qu'ils soient en bois et qu'ils n'excèdent pas 2 m².

Article N 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnemental et paysagère

Article N 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Non règlementé

Article N 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Aspect

Les aménagements de nature à nuire à la qualité paysagère ou écologique sont interdits

4.2 Les toitures

Non règlementé

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

4.3 Les façades

Non règlementé

4.6 Les clôtures et les portails

Les clôtures doivent être constituées de fils non électrifiés posés sur potelets. Les fils doivent être à au moins 30 cm au-dessus du niveau du sol et à au plus 1,20 m de hauteur.

Les portails sont interdits.

Toutefois, en limite du parc Sachot les clôtures et portails peuvent être identiques à ceux existants.

Article N 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords

Les aménagements doivent être implantés sur les espaces dépourvus d'arbres à haute tige de plus de 20 m de hauteur.

Dans le cas où du fait de cette règle il ne serait pas possible de réaliser un projet par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, l'abattage d'arbre est possible à condition qu'il épargne les arbres les plus remarquables et qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres de même développement à maturité et en dehors des espaces boisés classés.

Article N 6 : Stationnement

Non règlementé

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article N 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Non règlementé

Article N 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

Non règlementé

8.2. Eaux Usées

Non règlementé

8.3 Eaux pluviales

Le busage des rus et ruisseaux publics ou privés est interdit sauf pour les passages sous voirie

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 077-217704071-20230609-2023_64_2-DE

Les eaux pluviales doivent être infiltrées au sol après rétention si besoin.

Le rejet direct aux cours d'eau des eaux collectées, est interdit.

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

8.4. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

Sans objet