Plan Local
d'Urbanisme

05 RÈGLEMENT ÉCRIT

COMMUNE DE BOISSETTES



MODIFICATION PLU PRESCRIT PAR DCM LE : 25 février 2022

PLU APPROUVÉ PAR DCM LE :

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
Le Maire, Thierry SEGURA

AAPLUS ARCHITECTURE & URBANISME

Titre 1: Dispositions générales applicables à toutes les zones du PLU p.03

Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines p. 25

Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser p. 47

Titre 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles p. 65

Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles p. 79

Titre 6 : Annexes - inventaire des éléments patrimoniaux p. 95

Titre 7 : Annexes - inventaire des Espaces Boisés Classés ponctuels p. 103

TITRE 1:
DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES DU PLU

RÈGLEMENT

TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

AVERTISSEMENT

Conformément au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, les occupations et utilisations du sol doivent être conformes au règlement du PLU, dans les conditions prévues par les articles L.151-9 et L.151-10 du code de l'urbanisme. Les destinations des constructions sont celles prévues par les articles R.151-27 et R.151-28 dans sa version applicable au 1er janvier 2016.

Le présent règlement, qui comprend à la fois des dispositions écrites et des dispositions graphiques, s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Boissettes, en sus des éventuelles orientations d'aménagement prévues pour la zone ou le secteur concerné.
Le règlement écrit du PLU, y compris les définitions et dispositions communes réglementaires, et l'ensemble des documents graphiques dudit règlement, s'appliquent de manière cumulative.

Nota : Les schémas contenus dans les définitions ou dans le présent règlement n'ont qu'un caractère illustratif. Les constructions illustrées en rouges correspondent aux constructions existantes, celles en vert correspondent aux constructions projetées.

ARTICLE DG.1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Boissettes y compris les parties non terrestres. Il comprend deux parties :

- le règlement graphique (pièce n°4);
- le règlement écrit (pièce n°5).

ARTICLE DG.2 PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DU SOL

1. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) se substitue aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU), à l'exception des règles d'ordre public, qui s'appliquent cumulativement avec les dispositions du PLU.
2. Demeurent applicables les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ayant un impact sur l'aménagement de l'espace, ainsi que les autres réglementations locales, notamment celles dédiées à la gestion des eaux usées, pluviales, ...
3. Les règles du PLU s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant le Droit de Préemption Urbain institué par délibération du conseil municipal en date du 14 juin 2019.
4. Protection du patrimoine archéologique : Le préfet de Région doit être saisi de toute demande de permis de construire, de permis de démolir et travaux divers soumis à ce code sur et aux abords des sites et zones archéologiques définis, ainsi que des dossiers relatifs aux opérations d'aménagement soumis aux dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi n°2001-1276 du 29 décembre 2001 et la loi n°2003- 707 du 1er août 2003 et du décret n°2002-89 du 16 janvier 2002.
5. Rappels :
   - l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil

municipal du 14 novembre 2019 ;

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
  Article 682 du code civil : "Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner."

ARTICLE DG.3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles dont les délimitations sont reportées sur le règlement graphique (plans de découpage en zones).
La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome, il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre «U». Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les dispositions des différents chapitres du **Titre 2**, s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit :

- la zone UA : zone urbaine dédiée au centre-bourg de la commune.
- la zone UB : zone urbaine dédiée aux secteurs pavillonnaires sous forme d'opération d'ensemble ou de réalisations individuelles :
- la zone UC : zone urbaine du hameau des Uzelles.

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par le sigle «AU».
Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et du présent règlement.
Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone à urbaniser n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Le PLU distingue plusieurs zones à urbaniser à court, moyen et long termes :

- la zone AU1 du chemin des Noireaux,
- la zone AU2 de la rue du Brouard

Les dispositions des zones à urbaniser sont présentées au **Titre 3** du présent document.

Les zones agricoles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A ».
Les zones A recouvrent les espaces de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles.

Les dispositions du **Titre 4** du présent règlement s'appliquent à la zone A.
Les zones naturelles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ».
Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs,

équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N est composée de plusieurs secteurs :

- le secteur Nj correspondant aux espaces non bâtis utilisés en jardins des habitations, en cœur d'îlot ou en frange des espaces bâtis, et qui participent à la qualité du cadre de vie ;
- le secteur Nzh correspondant à la zone humide avérée située sur une partie des anciennes carrières à l'ouest de la commune.

Les dispositions du **Titre 5** du présent règlement s'appliquent à la zone N.

ARTICLE DG.4 ADAPTATIONS MINEURES

Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation. Seules des adaptations mineures peuvent être accordées dans les limites prévues aux articles L.152-3, R.421-15 et R.442-5 du Code de l'Urbanisme, aux seuls trois motifs suivants :

- la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques....) ;
- la configuration de la parcelle à bâtir (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques, etc ;
- le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur...).

ARTICLE DG.5 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À L'ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX DISPOSITIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux :

- qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard,
- ou qui visent à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées,
- ou qui sont conformes aux dispositions spécifiques édictées par les règlements de zone.

ARTICLE DG.6 RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE DES BÂTIMENTS DÉTRUITS OU DÉMOLIS DEPUIS MOINS DE 10 ANS

Conformément au code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Des travaux limités visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées, d'isolation phonique ou thermique, etc. peuvent toutefois être autorisés en dérogation au principe de reconstruction à l'identique.

Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment doit respecter les règles du présent Plan Local d'Urbanisme.

N°	Objet de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	Superficie
1	Liaison douce	Ville	2 317 m²
2	Liaison douce	Ville	3 293 m²
3	Liaison douce	Ville	992 m²
4	Liaison douce	Ville	1 653 m²
5	Prolongement du chemin des Noireaux	Ville	848 m²
6	Création d'une desserte	Ville	384 m²
7	Liaison douce	Ville	384 m²
8	Liaison douce	Ville	2 188 m²

Liste des emplacements réservés portés sur le règlement graphique

ARTICLE DG.7 DISPOSITIONS FAVORISANT LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET LES ÉNERGIES RENOUVELABLES DANS LES CONSTRUCTIONS

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par le décret n°2011-830 du 12 juillet 2011.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans un Site Patrimonial Remarquable (SPR), dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, dans un site inscrit ou classé au titre du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Il n'est pas non plus applicable dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

ARTICLE DG.8 EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET AUX ESPACES VERTS

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont figurés au document graphique par des trames rouges hachurées dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau des emplacements réservés ci-contre.

Sous réserve des dispositions de l'article L.433-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme et de ses articles L.230-1 à L.230-3.
En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1. des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
2. des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
3. des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
4. dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
5. dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement.

Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

ARTICLE DG.9 EMPLACEMENTS RÉSERVÉS DESTINÉS À LA CRÉATION DE LOGEMENTS

Conformément à l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Le PLU n'identifie pas d'emplacement réservé au bénéfice de la réalisation de logements sociaux.

~~Le PLU identifie 1 emplacement réservé au bénéfice de la réalisation de logements sociaux.~~

N°	Parcelles et dénomination	Zone du PLU	% min.
~~A~~	~~OAP n°2~~	~~AU2~~	~~13%~~

ARTICLE DG.10 LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les terrains indiqués aux documents graphiques en trame avec des ronds carroyés pour les boisements surfaciques et ◆ pour les arbres ponctuels sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par législation en vigueur.

Sauf application des dispositions de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

ARTICLE DG.11 LES ÉLÉMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DU PATRIMOINE ET DES PAYSAGES

Les éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages : mur et murets protégés, cône de vue à protéger, bâtiments remarquables et ensembles bâtis identifiés par le PLU aux documents graphiques, au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, font l'objet de prescriptions spécifiques.

Toute modification ou suppression de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme. La démolition ou le fait de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre du patrimoine est soumis à permis de démolir préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme.
Des travaux visant à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages.
Au sein des cônes de vue, l'organisation du bâti doit permettre de préserver les vues perceptibles depuis les voies ou les espaces accessibles au public.

ARTICLE DG.12 INFORMATIONS RELATIVES AUX DÉROGATIONS POUR TRAVAUX DE MISE EN ACCESSIBILITÉ

La loi Boutin du 25 mars 2009 a instauré une nouvelle possibilité de dérogation aux règles du PLU pour autoriser les travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente peut ainsi accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU conformément à l'article L.152-4 alinéa 3 du code de l'urbanisme.
L'article R.431-31 du code de l'urbanisme dispose que le pétitionnaire doit accompagner sa demande d'une note précisant la nature des travaux pour lesquels la dérogation est sollicitée et justifiant que ces travaux sont nécessaires pour permettre l'accessibilité du logement à des personnes handicapées. Cette mesure ne concerne que

des opérations de renouvellement et aucunement la réalisation de logements neufs.

ARTICLE DG.13 LE PLAN LOCAL D'URBANISME ET LA GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

L'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que la commune est exposée à des risques et nuisances.
Le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) de la Vallée de la Seine de Samoreau à Nandy approuvé par arrêté préfectoral n°02 DAI 1 URB 182 du 31 décembre 2002.

ARTICLE DG.14 INFORMATIONS RELATIVES AUX ZONES HUMIDES

Dans les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique en vertu du L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont interdits :

- toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes ;
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol, dépôts permanents de tout matériau ou de matériels, travaux contrariant le régime hydraulique existant, assèchements ou mises en eau des zones humides.

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile ;
- les aménagements et équipements nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, à condition d'être légers et réversibles ;
- les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés :

a. à la sécurité des personnes ;
b. ou à l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;
c. ou à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un «caractère d'intérêt général» suffisant ;
d. et 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.
Toute opération entraînant la disparition d'une zone humide sera ainsi compensée par la création d'une zone humide équivalente dont la surface représentera au moins le double de la surface impactée.

Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées essentiellement à partir d'un inventaire. Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009 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.

ARTICLE DG.15 DÉROGATIONS AUX RÈGLES DU PLU

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

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

les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

ARTICLE DG.16 DÉROGATIONS AUX RÈGLES DU PLU POUR PERMETTRE L'ISOLATION DES BÂTIMENTS

La loi relative à la transition énergétique du 17 août 2015 instaure une nouvelle dérogation au profit des travaux d'isolation des bâtiments. Elle permet à l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, le permis d'aménager ou pour se prononcer sur une déclaration préalable de déroger aux règles du PLU dans les modalités définies à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme. L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'État, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1. la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
2. la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
3. la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.
Le présent article n'est pas applicable :

a. aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
b. aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
c. aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
d. aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

ARTICLE DG.17 DÉFINITIONS

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre Ier du code de l'urbanisme.
Les auteurs des PLU conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

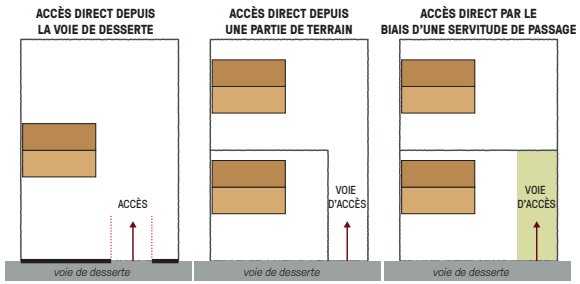


schéma n°A

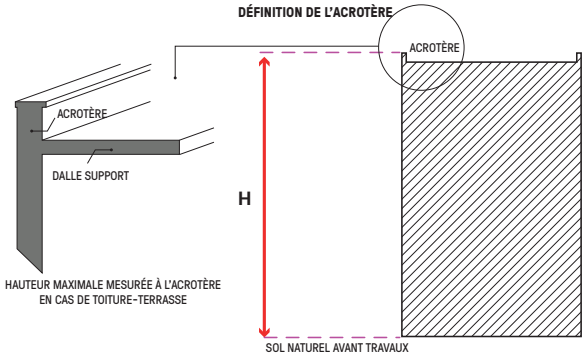


schéma n°B

A

ABRI DE JARDIN
Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

ACCÈS (Schéma n°A)
Limite entre le terrain et la voie de desserte extérieure au terrain, sauf en cas de voie d'accès constituée par une servitude de passage sur fonds voisin où l'accès correspond à la limite entre la voie de desserte et la servitude de passage.

ACCÈS PRIVÉ OU ACCÈS PARTICULIER
Passage desservant, à partir d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité, une unité foncière unique dont il fait généralement partie.

ACROTÈRE (Schéma n°B)
Élément d'une façade situé au-dessus de l'égout du toit, à la périphérie du bâtiment, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie.

AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DES SOLS
Extraction de terre ou remblaiement de terrain, entraînant une modification topographique.
Ces travaux peuvent être soumis à autorisation préalable en matière d'urbanisme en application des dispositions de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme et à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.
Les affouillements et exhaussements, mêmes inférieurs aux dimensions de l'article R.421-23, doivent respecter les dispositions du règlement du PLU.

ALIGNEMENT
L'alignement est la limite entre la voie de circulation cycliste ou automobile du domaine public routier tel que défini à l'article L. 111-1 du code de la voirie routière et les propriétés riveraines.

ALIGNEMENT D'ARBRES
Arbres plantés en ligne et espacés régulièrement l'un de l'autre.

ALLÈGE
L'allège est la partie du mur située entre le plancher et l'appui de la fenêtre.

ANNEXE
Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).
Liste d'exemples non exhaustive : Locaux piscine dont Pool-house, piscine, locaux techniques, garages pour véhicules ou vélos, abris de jardin, ...

APPENTIS
Construction couverte par un toit à un pan dont la ligne de faîte prend appui sur un mur, et dont la panne inférieure est portée par des poteaux sur dés, ou des piliers maçonnés. Par extension, bâtiment adossé à une construction plus haute.

ARBRE DE HAUTE TIGE
Un arbre de haute tige est un arbre dressé sur un tronc (du sol au premières branches) mesurant au minimum entre 1,80m et 2,00m de hauteur à maturité, la hauteur totale devant être supérieure à 3,00m à l'âge adulte.

AUVENT
Petite toiture en surplomb, en général à un seul plan, établie en saillie sur un mur, souvent au-dessus d'une porte, d'une fenêtre, d'une boutique, etc. S'il est composé d'une structure vitrée, l'auvent prend le nom de marquise.

B

BAIE
Ouverture dans un mur assurant les fonctions d'éclairement naturel, de ventilation et de vue. Il s'agit essentiellement des portes et des fenêtres. L'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies.
Ne constitue pas une baie :
- *une ouverture, en toiture ou en façade dont l'allège est située à plus de 1,90 mètre au-dessus du niveau du plancher ;*
- *une porte non vitrée ou dotée d'un vitrage non définitivement translucide ;*
- *les châssis fixes dotés d'un vitrage non définitivement translucide, ainsi que les parois fixes en pavés de verre.*

Les dispositifs posés sur un vitrage transparent, qu'il s'agisse de films autocollants ou de tout autre procédé, ne permettent pas de répondre aux exigences mentionnées ci-dessus.

BALCON
Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps.

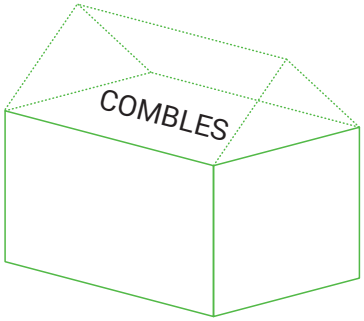


schéma n°c

BARDAGE
Revêtement de façade mis en place par fixation mécanique dans un plan distinct de celui du nu de la maçonnerie, avec une lame d'air et/ou un isolant thermique intermédiaire.

BARREAUDAGE
Ensemble des balustres ou des barreaux d'une rampe d'escalier, d'un balcon.

BÂTIMENT
Un bâtiment est une construction couverte et close (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

BIO-SOURCÉ
Matériau issu de la biomasse d'origine animale ou végétale. Dans le bâtiment, les matériaux biosourcés les plus utilisés sont le bois, la paille, la chènevotte (chanvre), la ouate de cellulose, le liège, le lin et la laine de mouton. On parle parfois aussi de bio-matériaux ou d'agro-ressources.

C

CHANGEMENT DE DESTINATION
Modification de l'usage d'un bâtiment, avec ou sans travaux, selon les destinations et sous destinations prévues par les articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme.

CHÂSSIS DE TOITURE
Est à la fois l'encadrement fixe ou le coffre des lanterneaux, trappes de désenfumage, tabatières, etc. et leur élément ouvrant.

CLÔTURE
Une clôture enclot un espace, le plus souvent elle sépare deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Ceci ne constitue pas une règle absolue, la clôture peut parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.
Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme, un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé, etc.
La clôture comprend les piliers et les portails.

CŒURS D'ÎLOTS
Espace à dominante végétale situé au centre des îlots résidentiels.

COEFFICIENT D'IMPERMÉABILISATION
Le coefficient d'imperméabilisation est le rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale considérée.

COMBLE (Schéma n°c)
Dernier niveau d'une construction ayant des parties intérieures sous toiture inférieures à 1,80 m de hauteur.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF (CINASPIC)
Il s'agit d'équipements publics ou privés qui sont nécessaires à l'exécution d'un service public ou qui présentent un usage d'intérêt collectif. Cette définition recouvre notamment les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- *les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil du public ;*
- *les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ;*
- *les crèches et haltes garderies ;*
- *les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire, technique ou professionnel ;*
- *les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ;*
- *les établissements judiciaires ;*
- *les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;*
- *les établissements d'action sociale ;*
- *les établissements suivants lorsqu'ils sont financés par un prêt aidé par l'État : résidences sociales, logements foyers définis à l'article R.351-55 du code de la construction et de l'habitation et foyers-étudiants ;*
- *les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;*
- *les établissements sportifs ;*
- *les lieux de culte ;*
- *les parcs d'exposition ;*
- *les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;*
- *les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien.*

CONSTRUCTION
Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

CONSTRUCTION EXISTANTE
Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine

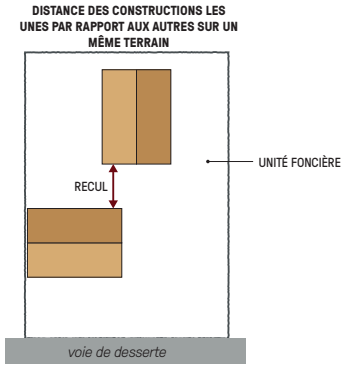


schéma n°F

ne peut pas être considérée comme une construction existante (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

CONSTRUCTION PRINCIPALE
C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

CONSTRUCTION ENTERRÉE
Constitue une construction enterrée, toute construction ne dépassant pas, en tout point, le niveau du terrain naturel. Pour les piscines, ne sont pas pris en compte les margelles et les plages ainsi que les dispositifs de sécurité.

CONTIGU
Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche ou angle de construction, etc., ne constituent pas des constructions contiguës.

CONTINUITÉ
C'est l'implantation des constructions sur les deux limites séparatives latérales créant un front urbain continu sur la voie. Une construction est implantée en ordre continu lorsqu'elle présente deux côtés contiguës aux limites séparatives qui coupent l'alignement : les constructions sur les différentes parcelles sont donc jointives et forment, parallèlement à la voie, un ensemble continu.

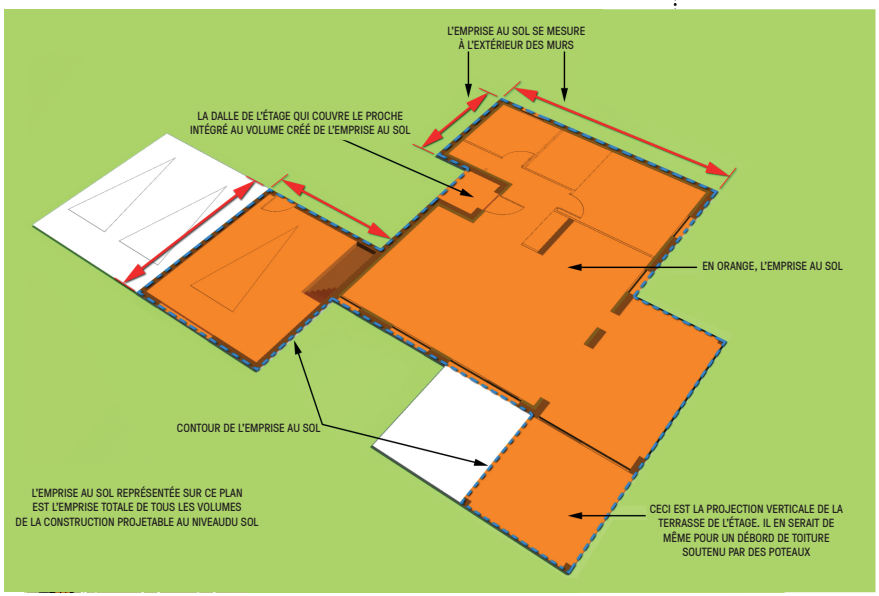


schéma n°G

CÔTE NGF
Le nivellement général de la France (NGF) constitue un réseau de repères altimétriques disséminés sur le territoire français métropolitain, ainsi qu'en Corse, dont l'IGN a aujourd'hui la charge.

CORNICHE
Une corniche est un couronnement continu en saillie d'un élément ou d'une construction. La corniche est le plus souvent horizontale, mais peut être également en pente si elle se développe le long du rampant d'un fronton par exemple.

CROUPE
Partie du toit qui, côté du pignon, est triangulaire en un pan ou en deux pans dont un est un triangle et l'autre un trapèze.

D

DÉBORDS DE TOITURE
Partie de la toiture en saillie par rapport au plan de la façade.

DÉFRICHEMENT
On entend par défrichement, toute opération volontaire conduisant à la suppression de la destination forestière du sol.

DISCONTINUITÉ
C'est l'implantation des constructions en dehors des limites séparatives latérales créant un front urbain aéré.

DISTANCE ENTRE DEUX CONSTRUCTIONS (Schéma n°F)
Il s'agit de la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la façade de la construction en vis-à-vis. Les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction ne sont pas pris en compte.

E

EAUX PLUVIALES
Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Peuvent également être assimilées à des eaux pluviales celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles notamment.

EMPRISE AU SOL (Schéma n°G)
L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de

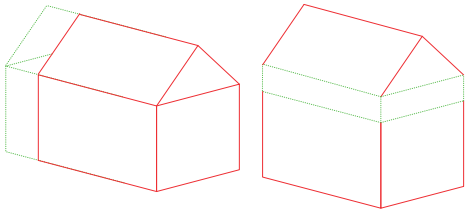


schéma n°H

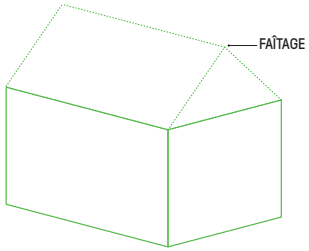


schéma n°I

modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

EMPLACEMENT RÉSERVÉ POUR ÉLARGISSEMENT OU CRÉATION DE VOIE PUBLIQUE COMMUNALE, ÉQUIPEMENT PUBLIC, OUVRAGE PUBLIC OU INSTALLATION D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

En application de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

EMPRISE PUBLIQUE

L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie publique ou privée. Constituent ainsi des emprises publiques les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics.

ÉNERGIES RENOUVELABLES (ENR)

Sont classées dans la catégorie des énergies renouvelables (EnR), toutes les énergies que la nature constitue ou reconstitue plus rapidement que l'Homme ne les utilise. Elles peuvent ainsi être considérées comme inépuisables à l'échelle du temps humain.

ESPACE BOISÉ CLASSÉ

Les espaces boisés classés, délimités aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme qui interdisent notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ESPACE LIBRE

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions.

ESPACE VÉGÉTALISÉ DE PLEINE TERRE

Espaces végétalisés non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc.
Les aires de stationnement en surface et leurs accès ne sont pas comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre. Toutefois, les aires de stationnement en surface et leurs accès perméables et végétalisés peuvent être comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre.

ESPACES VERTS

Les espaces verts correspondent à des espaces à dominante végétale, indépendamment des végétaux qui les recouvrent (des graminées aux arbres). Leur vocation est urbaine (agrément, paysage, biodiversité, rétention des eaux pluviales). La notion d'espaces verts couvre donc les parcs d'agrément, les jardins d'ornement, les terrains cultivés urbains (potagers, vergers, terrains maraîchers, jardins familiaux, pépinières), les espaces boisés urbains et, les terrains de jeu et de sports.

ESSENCES LOCALES

Le territoire se caractérise par des végétations spécifiques naturelles, arbres, arbustes, etc. bien adaptées au climat et à la nature des sols. Il est nécessaire de privilégier ces plantations lors de la réalisation d'une haie ou de la plantation d'arbres et d'arbustes.

EXHAUSSEMENT

Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

EXTENSION (Schéma n°H)

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

EXTENSION MESURÉE

Elle doit s'apprécier par rapport à la construction existante en fonction de l'importance de l'extension et sa nature. L'extension mesurée doit rester subsidiaire par rapport à l'existant. L'extension mesurée à répétition entraînant une profonde modification de l'existant ne saura être considérée comme une extension mesurée.

F

FAÎTAGE (Schéma n°I)

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

FAÇADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

FAÇADE AVEC VUE

Il s'agit d'une façade comportant un élément ouvrant (fenêtre, porte-fenêtre, lucarne, châssis de toiture) ou ouvert (balcon, loggia, terrasse, ...), dont la base est située à moins de 1,90 m du plancher concerné.

FAÇADE AVEC BAIE SANS VUE

Il s'agit d'une façade ne créant pas de vue mais comportant un ou plusieurs des éléments suivants :

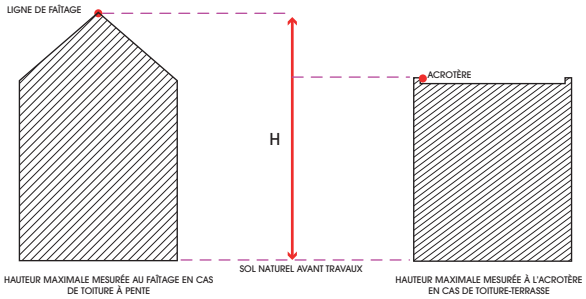


schéma n°J

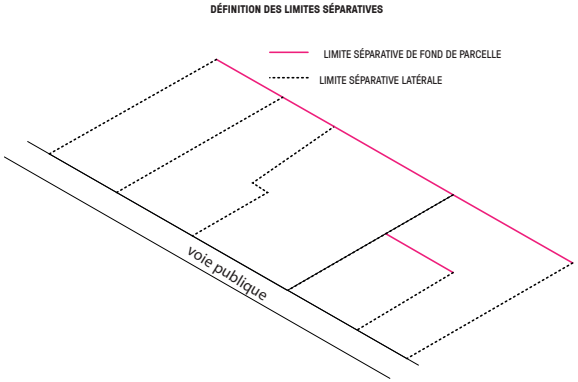


schéma n°K

- *ouverture dans une toiture en pente n'offrant pas de vue droite ou située au moins à 1,90 m au-dessus du plancher de la pièce éclairée. Cette hauteur minimale est portée à 2,60 m dans le cas d'une construction à rez-de-chaussée ;*
- *ouverture à châssis fixe et à vitrage translucide ;*
- *pavés de verre ;*
- *balcon dont les vues directes sont totalement occultées par un pare-vue.*

FAÇADE AVEUGLE
Il s'agit d'une façade ne comportant aucune baie.

FAÇADE PRINCIPALE
Seront considérées comme façades principales, les deux façades présentant une longueur supérieure aux autres ainsi que celle comprenant la porte d'entrée principale. Une façade ne présentant pas un nombre suffisant d'ouvertures ne pourra être considérée comme façade principale.

G

GABARIT
Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires)..

H

HAUTEUR (Schéma n°J)
La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.
Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

HABITATIONS LÉGÈRES DE LOISIRS
Sont regardées comme habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir. (articles R. 111-31 et suivants).

I

ÎLOT DE CHALEUR
Un îlot de chaleur concerne un secteur de la ville qui par sa localisation, sa morphologie, sa densité ou encore la nature des architectures présentes et des matériaux utilisés par le bâti et les revêtements de sol extérieurs, induit des températures élevées en période de forte chaleur.

INSTALLATION CLASSÉE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT
Les installations classées relèvent des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement (anciennement loi du 19 juillet 1976). Elles sont soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

L

LARGEUR DE TERRAIN
La largeur de terrain se mesure perpendiculairement aux voies, publiques ou privées, et emprises publiques, au droit de l'implantation de la façade sur rue de la construction entre les limites séparatives latérales.

LIMITES SÉPARATIVES (Schéma n°K)
Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

LOCAL ACCESSOIRE
Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

LUCARNE
Ouverture aménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous comble. Sa baie est verticale et elle est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture.

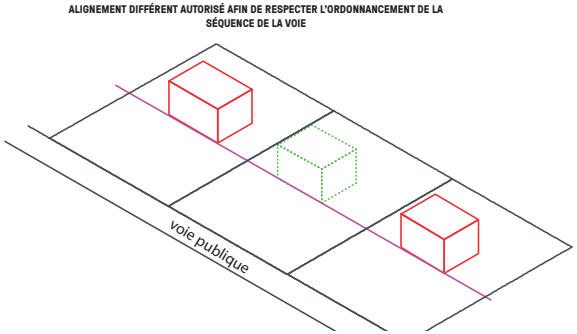


schéma n°L

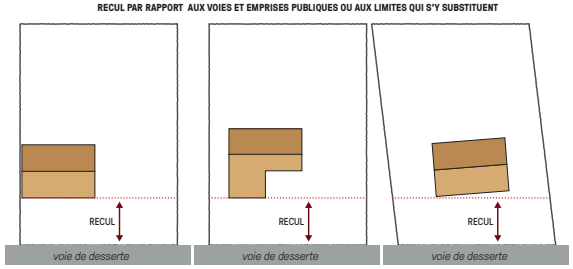


schéma n°M

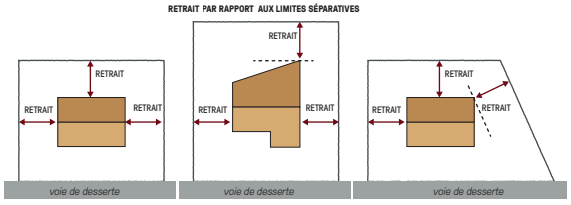


schéma n°N

M

MODÉNATURE
Traitement ornemental (proportions, forme, galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un édifice, tels que corniches, bandeaux, moulures…

MUR-BAHUT
Mur bas éventuellement surmonté d'une grille et doublé de haie végétale.

N

NIVEAU
Un niveau est le volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessous du plancher qui lui est immédiatement supérieur.

O

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE
Le PLU peut imposer ce mode d'équipement et s'opposer de ce fait à l'urbanisation au coup par coup d'une zone au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes. Cette possibilité permet ainsi à la collectivité d'imposer un projet global pour une zone donnée. L'aménagement « d'ensemble » signifie donc que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière.

ORDONNANCEMENT DE FAIT (Schéma n°L)
La notion d'ordonnancement n'est pas celle d'un alignement strictement défini, mais celle d'une implantation similaire à celle de plusieurs constructions voisines.
Le croquis illustre le cas de figure montrant que cette règle favorise le maintien du paysage bâti de rue existant, lorsqu'il existe, sans constituer une contrainte rigide ou décalée par rapport au bâti existant.

P

PLEINE TERRE
Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :
- *son revêtement est perméable ;*
- *sur une profondeur de 10m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;*
- *il peut recevoir des plantations.*

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

PYLÔNE
Structure verticale métallique, en béton armé ou autres matériaux servant de support à une construction ou un équipement technique de transport d'énergie ou de télécommunication.
Le choix d'implantation et l'aspect de pylônes doivent tenir compte de l'impact de l'ouvrage sur le paysage environnant.

R

RECUL (Schéma n°M)
Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

RÉHABILITATION
La réhabilitation désigne l'action de réaliser des travaux importants dans un bâtiment existant pour le remettre en bon état ou le mettre en conformité. Il s'agit souvent d'une remise aux normes de sécurité et de confort. La réhabilitation n'impacte pas, ou à la marge, le gabarit, les volumes ou la hauteur du bâtiment.

RETRAIT (Schéma n°N)
Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une limite séparative, saillies et balcons exclus. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

REZ-DE-CHAUSSÉE
Niveau du bâtiment qui est à la hauteur du terrain naturel. Partie d'un bâtiment qui est construite de plain pied sur une cour ou sur un jardin.

S

SAILLIE
Tout élément de gros œuvre, tout ouvrage ou objet quelconque qui dépasse le nu de la façade.

SOL NATUREL
Le sol naturel est le sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet (remblai ou déblai).

STATIONNEMENT
Le stationnement ou aire de stationnement s'entend comme un emplacement permettant de laisser un véhicule durant un temps limité. Au sens du présent règlement, les aires de stationnement exigibles s'entendent comme des emplacements situés en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.
Les emplacements dédiés à ces aires doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes : une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagement compris.
En cas de réalisation de plusieurs places de stationnement, collectives ou non, il est demandé que pour chaque emplacement soit pris en compte 25 m² y compris les aires de manœuvre.

SURFACE DE PLANCHER (Schéma n°O)
La définition et le mode de calcul de la surface de plancher d'une construction relèvent des articles du Code de l'urbanisme, circulaires et décrets suivants :

- *articles L.111-14 et R.112-2 du Code de l'urbanisme, – circulaire Logements du 3 février 2012,*
- *article 25 de la loi du 12 juillet 2010,*
- *ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011,*
- *décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011.*

La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

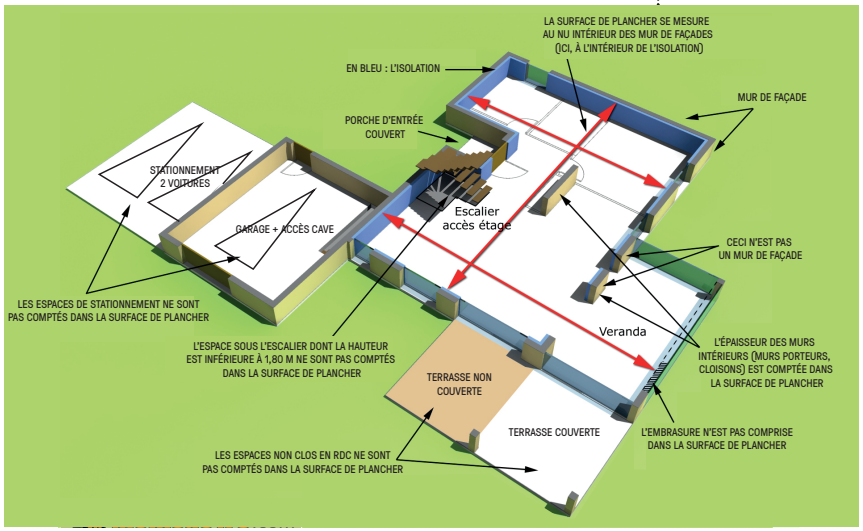


schéma n°O

T

TERRAIN
Un terrain est une unité foncière, composée d'une ou plusieurs parcelles

TERRAIN EN PENTE
Un terrain est considéré en pente dès lors que sa pente est supérieure ou égale à 5%.

TOITURE VÉGÉTALISÉE
Toiture plantée avec une épaisseur de terre végétale au moins égale à 0,1 mètre.

V

VÉRANDA
Galerie couverte en construction légère, rapportée en saillie le long d'une façade, et pouvant être fermée pour servir de serre, jardin d'hiver, ...

VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES
La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.
L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

VOIE DE DESSERTE
La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel l'opération est projetée. Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation générale des véhicules qu'elles soient de statut public ou privé.

ARTICLE DG.19 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AU SENS DU CODE DE L'URBANISME

La liste des destinations de constructions a été réformée par le décret de recodification du 28 décembre 2015 qui a réduit le nombre de neuf à cinq : exploitation agricole et forestière, habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectifs et services publics, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (article R.151-27 du code de l'urbanisme). Toutefois ces grandes destinations sont désormais subdivisées en 20 sous-destinations, énumérées à l'article R.151-28 du code de l'urbanisme. Un arrêté du 10 novembre 2016 précise ce que recouvrent ces sous-destinations.

Destination	Sous-destination
Exploitation agricole et forestière	**Exploitation agricole** : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière

Destination	Sous-destination
Habitat	**Logement** : La sous-destination logement comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel.. Cette sous-destination intègre, sans les distinguer , tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. En effet, l'affectation des logements n'est pas nécessairement connue au moment de la construction, elle peut varier entre différents logements d'un même bâtiment et évoluer au fil du temps. Le PLU n'est donc pas habilité à instaurer un contrôle aussi fin de l'affectation des logements. Les seules différenciations réglementaires que peut faire un PLU entre des typologies de logements relèvent des dispositions législatives spécifiques notamment en matière de logements locatifs sociaux en application des articles L. 151-15 (programme de logements comportant une part de LLS sans droit de délaissement) ou du 1° de l'article L. 151-41 (programme de logements comportant une part de LLS avec droit de délaissement). Cette sous-destination recouvre également : • les «résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ; • les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est- à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ; • les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.
	Hébergement : La sous-destination hébergement recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique: des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ... Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA). En application de l'article 141 de la loi égalité et citoyenneté adoptée en lecture définitive par l'Assemblée nationale le 22 décembre 2016, les résidences hôtelières à vocation sociale auront une double sous-destination de construction à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique. Cette double sous-destination introduite par amendement vise à faciliter la transformation de construction existante en RHVS même si le plan local d'urbanisme a interdit l'une ou l'autre de ces destinations ou le passage de l'une à l'autre de ces sous-destinations. Cette disposition sera codifiée au premier alinéa de l'article L. 631-11 du code de la construction et de l'habitation. Un décret en élaboration viendra préciser la mise en œuvre du dispositif.

Commerce et activités de service	**Artisanat et commerce de détail** : La sous-destination artisanat et commerce de détail recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015. Cette sous destination ne permet pas de déterminer de règles spécifiques à certains commerces (exemple : vente de vêtements, vente d'électroménager...). Toutefois, les auteurs du PLU disposent d'un outil supplémentaire : ils sont habilités par l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme, sous certaines conditions, à identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.
	Restauration : La sous-destination restauration recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.
	Commerce de gros : La sous-destination commerce de gros s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : La sous-destination activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...
	Hébergement hôtelier et touristique : La sous-destination hébergement hôtelier et touristique s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques : • les résidences de tourisme, • les villages résidentiels de tourisme ; • les villages et maisons familiales de vacances... Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.
	Cinéma : La sous-destination cinéma s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	**Industrie** : La sous-destination industrie recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture…) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.
	Entrepôt : La sous-destination entrepôt recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logis- tiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
	Bureau : La sous-destination bureau recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
	Centre de congrès et d'exposition : La sous-destination centre de congrès et d'exposition recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths…

Équipements d'intérêt collectif et services publics	L'ensemble des sous-destinations de cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou réglementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public (Ex : Usager d'une bibliothèque municipale, d'une piscine...), réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'État, d'une collectivité locale ou assimilée...
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : La sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâti- ment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : La sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : La sous-destination établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les mai- sons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».
	Salle d'art et de spectacles : La sous-destination salles d'art et de spectacles recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.
	Équipements sportifs : La sous-destination équipements sportifs recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ou- verts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases ...
	Autres équipements recevant du public : La sous-destination autres équipements recevant du public recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

TITRE 2:
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



U

LES ZONES URBAINES

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Boissettes distingue quatre zones urbaines parmi lesquelles :

- la zone UA qui correspond aux parties construites du centre-bourg traditionnel de Boissettes comprenant également de grandes propriétés. Elle est caractérisée par des formes urbaines compactes et denses ;
- la zone UB qui est une zone urbanisée essentiellement sous forme d'opérations d'ensemble et de réalisations individuelles datant de la seconde moitié du 20ème siècle (secteur en continuité du bourg et secteur des Uzelles)
- la zone UC située au hameau des Uzelles entre la forêt, une partie urbanisée et la départementale.

Selon le principe de prévention, l'attention de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Boissettes et notamment l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Conformément à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, «dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.
Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'oppose à l'application du deuxième alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme.

UA et UB

Destinations		Sous-destinations	
☒	Exploitation agricole et forestière	☒	Exploitation agricole
		☒	Exploitation forestière
☑	Habitation	☑	Logement
		☑	Hébergement
☑	Commerce et activités de service	☑	Artisanat et commerce de détail (2)
		☑	Restauration (2)
		☒	Commerce de gros
		☑	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (2)
		☑	Hébergement hôtelier et touristique (2)
		☒	Cinéma
☒	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	☒	Industrie
		☒	Entrepôt
		☒	Bureau
		☒	Centre de congrès et d'exposition
☑	Équipements d'intérêt collectif et services publics	☑	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
		☑	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
		☑	Établissements d'enseignement
		☑	Établissements de santé et d'actions sociales
		☑	Salle d'art et de spectacles
		☑	Équipements sportifs
		☑	Autres équipements recevant du public

Tableau n°1

UC

Destinations		Sous-destinations	
☒	Exploitation agricole et forestière	☒	Exploitation agricole
		☒	Exploitation forestière
☒	Habitation	☒	Logement
		☒	Hébergement
☒	Commerce et activités de service	☒	Artisanat et commerce de détail
		☒	Restauration
		☒	Commerce de gros
		☒	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
		☒	Hébergement hôtelier et touristique
		☒	Cinéma
☒	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	☒	Industrie
		☒	Entrepôt
		☒	Bureau
		☒	Centre de congrès et d'exposition
☑	Équipements d'intérêt collectif et services publics	☑	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
		☑	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
		☑	Établissements d'enseignement
		☑	Établissements de santé et d'actions sociales
		☑	Salle d'art et de spectacles
		☑	Équipements sportifs
		☑	Autres équipements recevant du public

Tableau n°2

SECTION I
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

ARTICLE U.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES DOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

Nota : Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ☒. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ☑. L'indice [2] entre parenthèses renvoie aux conditions définies à l'article 2 de la zone.

1.1.1. Dans les zones UA et UB du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations et sous-destinations définies dans le tableau n°1 ci-contre.

1.1.2. Dans la zone UC du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations et sous-destinations définies dans le tableau n°2 ci-contre.

1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

1.2.1. Dans les zones urbaines du Plan Local d'Urbanisme (UA, UB et UC) sont interdits les usages des sols et activités suivants :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article U.2 ;
- les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles

avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article U.2 ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
- le stationnement de caravanes quelle que soit la durée. Toutefois, conformément à l'article R.111-50 2° du code de l'urbanisme, les caravanes peuvent être entreposées en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises, ainsi que sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. Dans le cas où l'entreposage de la caravane se fait sur le terrain, celui-ci doit faire en sorte que la caravane ne soit pas visible l'espace public ou les voies et emprises publiques ;
- les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagements à moins de 8,00 mètres des Espaces Boisés Classés portés aux documents graphiques ;

ARTICLE U.2 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Les activités d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées à la condition qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières.

2.2. Les activités de restauration, les activités de services avec accueil de clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique sont autorisés à condition que ces activités soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.

2.3. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
- et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

2.4. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site ;
- et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

2.5. Les extensions des constructions et installations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'urbanisme dont la destination et l'affectation sont incompatibles avec le règlement des zones urbaines (UA, UB et UC) sont autorisées à la condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles.

2.6. Les constructions et installations à destination d'habitat qui sont exposées aux nuisances sonores des infrastructures de transports routier sont admises sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires en vigueur

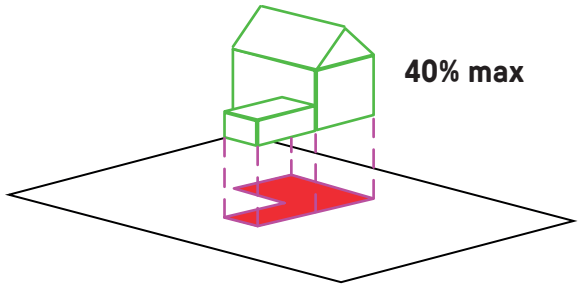


Schéma n°1

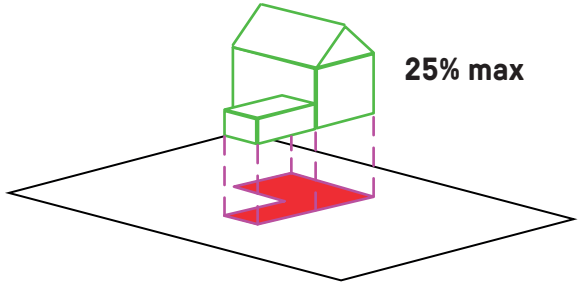


Schéma n°2

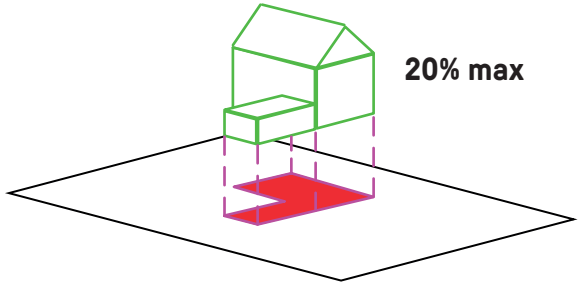


Schéma n°3

relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les nuisances sonores.

ARTICLE U.3 CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE DE L'HABITAT

3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

3.1.1. Non réglementé.

3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

3.2.1. Non réglementé.

SECTION II
CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE U.4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

4.1.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

4.1.1.1. L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder un pourcentage de la superficie de la partie de l'unité foncière comprise dans la zone UA égal à 40% (**schéma n°1**).

4.1.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

4.1.2.1. L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder un pourcentage de la superficie de la partie de l'unité foncière comprise dans la zone UB égal à 25% (**schéma n°2**).

4.1.3. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

4.1.3.1. L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder un pourcentage de la superficie de la partie de l'unité foncière comprise dans la zone UC égal à 20% (**schéma n°3**).

4.2. HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

4.2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Nota : la définition de la hauteur est précisée dans le glossaire (**cf. Titre 1. Dispositions générales**)

4.2.1.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère) (**schéma n°4**).

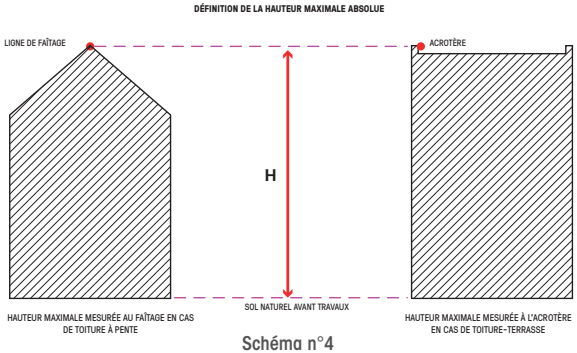


Schéma n°4

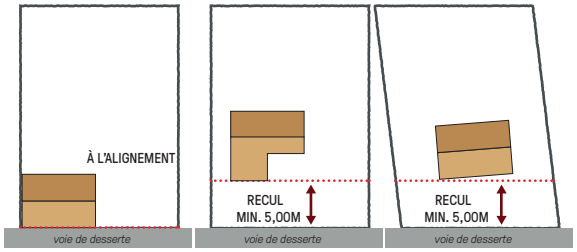


Schéma n°5

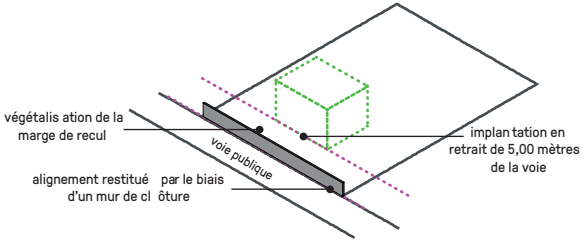


Schéma n°6

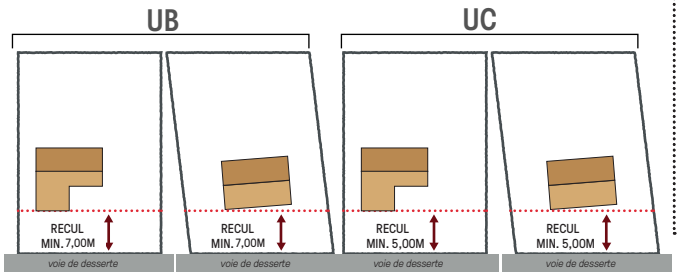


Schéma n°7

Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.

Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être intégrés harmonieusement au volume du bâtiment en termes de proportions et être localisés à plus de 2,00 mètres de la limite verticale du bâtiment.

4.2.1.2. Pour les bâtiments implantés à l'alignement, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur l'alignement. Pour les autres cas, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur le terrain naturel existant.

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

4.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

4.2.2.1. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, **ne peut excéder 11,00 mètres** (schéma n°4) dans le cas de toiture à pente.

4.2.2.2. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, **ne peut excéder 6 mètres** (schéma n°4), dans le cas de toiture-terrasse.

4.2.2.3. La hauteur des constructions annexes est limitée à 4,00 mètres.

4.2.2.4. La hauteur des abris de jardin est limitée à 2,50 mètres.

4.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB ET UC

4.2.3.1. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, **ne peut excéder 9,00 mètres** (schéma n°4) dans le cas de toiture à pente. .

4.2.3.2. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, **ne peut excéder 6 mètres** (schéma n°4), dans le cas de toiture-terrasse.

4.2.3.3. La hauteur des constructions annexes est limitée à 4,00 mètres.

4.2.3.4. La hauteur des abris de jardin est limitée à 2,50 mètres.

4.2.4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.2.4.1. Le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et s'il a été édifié légalement ;
- ou en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur supérieure à celle autorisée ;
- en cas de travaux d'isolation sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à la date d'approbation du présent document sans toutefois dépasser 80 cm.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

4.3.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées :

- à l'alignement des voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, et des emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue (schéma n°5) ;
- ou en retrait des voies et emprises publiques, ouvertes à la circulation et des emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue avec un recul de 5,00 mètres minimum (schéma n°5). Il est en outre demandé que cette bande de recul soit aménagée en pleine terre, à l'exception des espaces dédiés au stationnement et aux accès. Enfin, en cas d'implantation en retrait, il est demandé de restituer l'alignement par le biais d'un mur de clôture (schéma n°6).

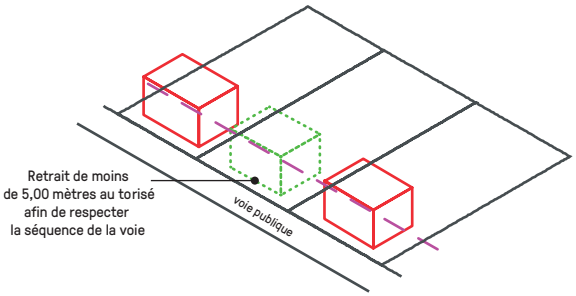


Schéma n°8

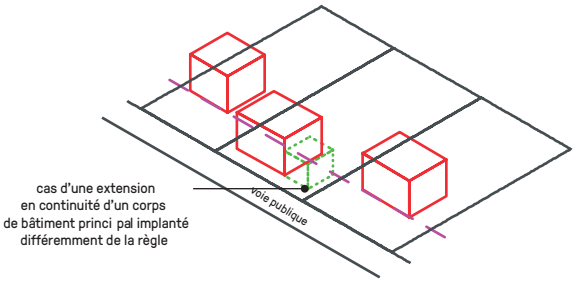


Schéma n°9

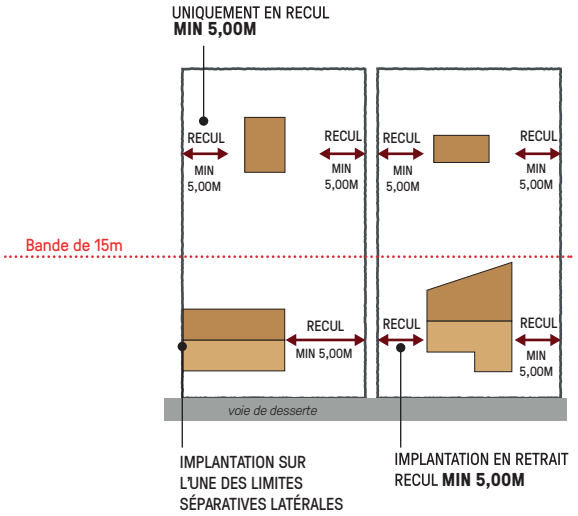


Schéma n°10

4.3.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

4.3.2.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées **en retrait des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et des emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue avec une distance de recul supérieure ou égale à 7,00 mètres minimum** (**schéma n°7**)**.** Il est en outre demandé que cette bande de recul soit aménagée en pleine terre, à l'exception des espaces dédiés au stationnement et aux accès.

4.3.3. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

4.3.3.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées **en retrait des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et des emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue avec une distance de recul supérieure ou égale à 5,00 mètres minimum** (**schéma n°7**)**.** Il est en outre demandé que cette bande de recul soit aménagée en pleine terre, à l'exception des espaces dédiés au stationnement et aux accès.

4.3.4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.3.4.1. Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale 4.3.1. à 4.3.3. peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale (**schéma n°8**) ;
- lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu (**schéma n°9**) ;
- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers, etc.), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;
- pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants ;
- pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif ;
- pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

4.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

4.4.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

Dispositions applicables dans la bande de constructibilité de 15,00 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue existant à la date d'approbation du PLU :

4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles, y compris les annexes, peuvent être implantées :

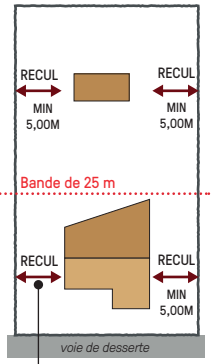
- sur une des limites séparatives,
- ou en retrait des limites séparatives avec un recul au moins égal à 5,00 mètres (**schéma n°10**).

Dispositions applicables au-delà de la bande de 15,00 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue existant à la date d'approbation du PLU :

4.4.1.2. Seuls les annexes et abris de jardins sont autorisés au-delà de la bande de 15 mètres. Ils doivent être implantés en retrait des limites séparatives avec un recul au moins égal à 5,00 mètres (**schéma n°10**).

4.4.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

Dispositions applicables dans la bande de constructibilité de 25,00 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue existant à la date d'approbation du PLU :



IMPLANTATION EN RETRAIT
RECUL **MIN 5,00M**

Schéma n°11

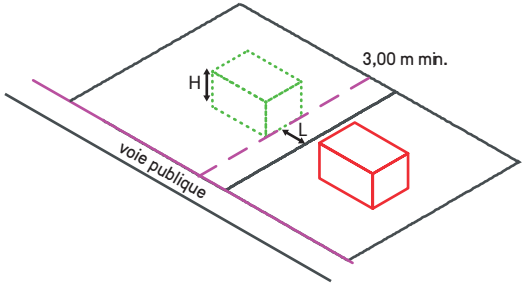


Schéma n°12

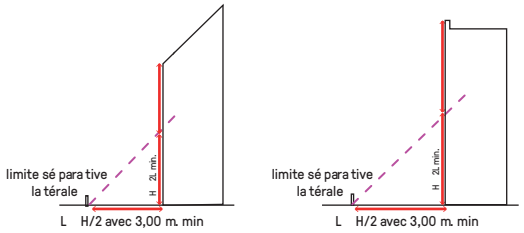


Schéma n°13

4.4.2.1. Les constructions et installations nouvelles, y compris les annexes, doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un recul au moins égal à 5,00 mètres (**schéma n°11**).

Dispositions applicables au-delà de la bande de 25,00 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue existant à la date d'approbation du PLU :

4.4.1.2. Seuls les annexes et abris de jardins sont autorisés au-delà de la bande de 25 mètres. Ils doivent être implantés en retrait des limites séparatives avec un recul au moins égal à 5,00 mètres (**schéma n°11**).

4.4.3. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

4.4.2.1. Les constructions et installations nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être implantées en retrait avec un recul tel que la distance horizontale du point le plus haut de la construction au point le plus proche soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation (L ≥ H/2). Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres (**schémas n°12 et n°13**).

4.4.4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.4.3.1. Nonobstant les règles des articles 4.4.1.à 4.4.3. et pour des raisons d'ordonnancement architectural et d'harmonie, lorsque le projet de construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës. Les autorités compétentes peuvent alors imposer l'implantation de la construction projetée à l'alignement des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du PLU.

4.4.3.2. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension dans le prolongement des murs existants.

4.4.3.3. Lorsqu'il existe déjà sur une parcelle voisine, une construction implantée sur une limite séparative, la construction ou installation nouvelle doit, dans la mesure du possible et conformément aux dispositions de l'article 4.4.1., s'implanter sur cette limite et s'appuyer, au moins en partie, sur le pignon existant.

4.4.3.4. Les dispositions de l'article U.4.4. ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

4.5.1. Dans le cas d'une implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière, à l'exception des annexes, les constructions non contiguës sur une même unité foncière doivent être édifiées avec une distance de 6,00 mètres minimum (**schéma n°14**).

4.5.2. Les dispositions de l'article 4.5. ne s'appliquent pas dans le cas de l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagement nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U.5 QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme,

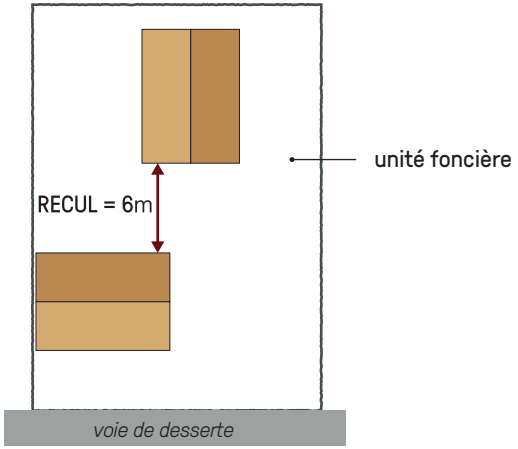


Schéma n°14

le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords ;
- et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
- et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.

5.1.4. Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux nobles et de présenter une volumétrie s'intégrant parfaitement au site.

5.1.6. Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, visibles ou non depuis l'espace public ou les voies et les emprises publiques, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

5.1.7. D'une manière générale, tout pastiche provenant d'une autre région et autres imitations sont proscrits.

5.1.8. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du terrain naturel et non l'inverse.

5.1.9. Les dispositions de l'article U.5 ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

5.2. TOITURES -COUVERTURES ET ÉLÉMENTS DE TOITURE

5.2.1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

5.2.2. Les constructions principales devront présenter un ou plusieurs éléments à deux, trois ou quatre versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

5.2.3. Les toitures à pentes seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect de la tuile plate de ton vieilli, du zinc ou de l'ardoise.

5.2.4. L'éclairement des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes, soit par des châssis de toit, soit par des ouvertures en pignon. L'emplacement de ces ouvertures doit être composé et en harmonie avec la façade.

5.2.5. Ces règles ci-dessus (5.2.1. à 5.2.4.) ne s'appliquent pas s'il s'agit :
- d'un projet d'architecture contemporaine ou d'un projet utilisant des technologies produisant de l'énergie renouvelable (habitat solaire, architecture bio-climatique…) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée.
- de structures vitrées telles que vérandas, serres ou extension d'une construction existante. Cependant ces structures vitrées et les extensions doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe.

5.2.6. Les toitures terrasses sont admises aux conditions suivantes :
- en cas de toitures terrasse accessibles, celles-ci sont limitées à un seul niveau de plain-pied ;
- en cas de toitures terrasse non accessible, celles-ci doivent obligatoirement être fonctionnalisées :
  - par la mise en place d'une toiture végétalisée ;
  - et/ou par la mise en place de dispositif d'économie d'énergie ou d'énergie propre (panneaux photovoltaïques, …) ;
  - et/ou par la mise en place de dispositifs de récupération ou de rétention des eaux pluviales.

5.2.7. Les toitures des extensions des constructions existantes

doivent être conçues en cohérence avec la toiture de la construction existante.

5.2.8. La tuile mécanique est admise en cas de rénovation d'un bâtiment dont l'architecture d'origine intégrait ce matériau.

5.2.9. Pour les constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 4 mètres, une pente inférieure est admise, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.

5.2.10. Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture ou être masqués à la vue depuis l'espace public.

5.2.11. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit. De même, les matériaux d'aspect brillant sont prohibés.

5.2.12. La pose de châssis de toit, de capteur solaires ou tout autre dispositif visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques de la construction doivent être particulièrement étudiés, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées). Les châssis de toit doivent être encastrés dans la toiture et de préférence non visibles depuis l'espace public ou les voies publiques et privées ouvertes à la circulation et emprises publiques.

5.3. PAREMENTS EXTÉRIEURS

5.3.1. Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

5.3.2. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

5.3.3. Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

5.3.4. Les couleurs sont choisies dans une tonalité en harmonie avec celle de la toiture et de préférence d'une finition mate, tout matériau brillant sera proscrit y compris pour les accessoires.

5.3.5. L'aspect et la couleur des enduits des murs de façade seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.

5.3.6. Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités dans des matériaux en harmonie avec ceux du corps de bâtiment principal.

5.3.7. Lors des travaux de ravalement des façades des constructions existantes, les modénatures et les différences de coloris et de texture d'enduit seront conservées (corniche, larmier, soubassement, encadrement de baie).

5.4. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

5.4.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

5.4.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.

5.4.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, etc. doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :

- soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;

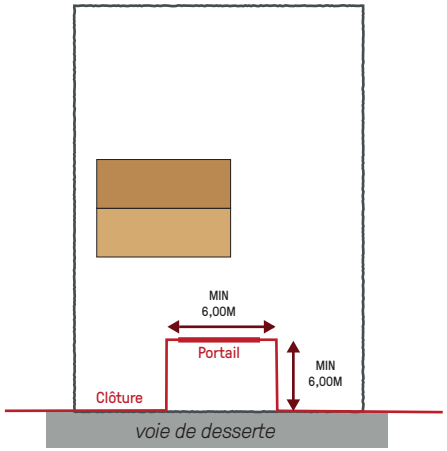


Schéma n°15

- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

5.4.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

5.5. CLÔTURES

5.5.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

5.5.1.1. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

5.5.1.2. L'aspect et la couleur des enduits des murs et murets seront en harmonie avec les clôtures et les constructions avoisinantes.

5.5.1.3. Toutes les clôtures sur voie publique ou sur limite privée seront d'une hauteur maximum de 2,00 mètres.

5.5.1.4. En cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée par sections nivelées de 10,00 mètres de longueur dans le sens de la pente.

5.5.1.5. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques et prendre en compte le ruissellement des eaux pluviales. Ainsi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans l'objectif d'amélioration de la biodiversité et de la limitation des risques naturels. .

5.5.1.6. Les portes, portails d'accès et portillons, lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur.

5.5.1.7. Sont interdits les clôtures suivantes :

- de type plaques de béton ;
- de type panneaux aluminium préfabriqués pleins ;
- les panneaux rapportés tels que les bâches tendues, les plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques ainsi que les haies végétales en artificielles.

5.5.1.8. Les coffrets, compteurs, boites à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.

5.5.1.9. La composition de la trame végétale doit obligatoirement être définie d'essences locales.

5.5.1.10. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 14 novembre 2019, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.

5.5.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

5.5.2.1. Les clôtures sur voie publique doivent être constituées soit :

- d'un mur plein en maçonnerie,
- d'un muret en maçonnerie d'une hauteur maximale de 80 cm surmonté d'une grille à barreaudage vertical.

5.5.3. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

5.5.3.1. Les portails d'accès doivent être implantés en recul de 6 mètres par rapport à l'alignement de la voie. Le recul de clôture doit ainsi créer un dégagement d'au minimum 6 mètres sur 6 **(schéma 15)**.

5.5.4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB ET UC

5.5.4.1 Les clôtures sur la voie publique seront constituées soit :

- d'un muret en maçonnerie d'une hauteur maximale de 80 cm surmonté d'une grille à barreaudage vertical.
- d'une haie composée de plusieurs espèces doublée ou non d'un grillage.
- d'un grillage support de plantes grimpantes de plusieurs espèces.
- d'éléments en bois naturel (non peint, non lazuré)

verticaux et/ou horizontaux doublés ou non d'une haie composée de plusieurs espèces ou de plantes grimpantes de plusieurs espèces.

5.6. OUVERTURES

5.6.1. Les ouvertures (à l'exception des portes d'entrée) présenteront des volets à deux battants pour la seule zone UA.

5.7. ANNEXES

5.7.1. Les annexes des constructions à destination d'habitat doivent être composées en harmonie avec le corps du bâtiment principal (couverture, aspect, tonalité, forme et matériaux).

5.7.2. Les annexes sont autorisées dans la limite de trois par unité foncière (dont maximum un garage).

5.7.3. Les annexes sont autorisés, à condition :
- qu'elles n'excèdent pas 20 m² d'emprise au sol au total ou 6m² s'il s'agit d'un abris de jardin ;
- et qu'elles soient localisées en fond de jardin, sauf impossibilité technique liée à la configuration du terrain dûment justifiée. Cette prescription ne s'applique pas aux garages.

5.7.4. Pour les seuls garages, ceux-ci doivent être limités à 50 m² d'emprise au sol maximum et de plain-pied.

5.7.5. Deux abris de jardin ne peuvent être contigus.

Exemple de modalités de calcul :

Il résulte de l'article 5.7 que seuls les cas de figure suivants sont possibles considérant que les annexes sont limitées à trois par unité foncière :
- 20m² + 20m² + 20m² pour trois annexes sans garage ;
- 20m² + 20m² + 50m² pour deux annexes et un garage ;
- 20m² + 20m² + 6m² pour deux annexes et un abris de jardin ;
- 20m² + 6m² + 6m² pour une annexe et deux abris de jardin;
- 20m² + 6m² + 50m² pour une annexe, un abris de jardin et un garage ;
- 6m² + 6m² + 50m² pour deux abris de jardin et un garage;
- 6m² + 6m² + 6m² pour trois abris de jardin.

5.8. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.8.1. Toute construction doit être conforme à la législation thermique en vigueur.

5.8.2. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme implantées à l'alignement d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure peut être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie et à la condition qu'ils n'excèdent pas 15 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et que la largeur du trottoir après travaux soit toujours de 1,40 m minimum.

5.8.3. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.

5.8.4. La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé publique, doivent être favorisées.

5.9. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

5.9.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX TRAVAUX DE RESTAURATION ET D'ENTRETIEN

5.9.1.1. Les motifs décoratifs sculptés ou moulurés doivent être conservés. La restauration des façades et des pignons latéraux ou postérieurs doit être réalisée dans les mêmes conditions que celles des façades et pignons sur rue.

5.9.1.2. L'entretien des constructions doit être réalisé de manière, soit à maintenir en bon état de conservation les dispositions et matériaux d'origine, soit à modifier ceux-ci en vue d'une meilleure cohérence du tissu urbain.

5.9.2. TRAITEMENT DES TOITURES

5.9.2.1. Lors des réfection de couvertures, les matériaux de toiture et les lucarnes anciennes existants doivent être conservés ou restaurés dans leurs dispositions d'origine. Les créations d'ouverture en toiture doivent être réalisées de préférence sous forme de lucarnes.

5.9.3. TRAITEMENT DES FAÇADES

5.9.3.1. À l'occasion des travaux de restauration du parement, les différences de texture, les menuiseries et/ou fermetures, reliefs, bandeaux, décors de panneaux, etc. doivent être maintenus sauf si ces derniers sont en mauvais état et qu'il n'apparaît pas techniquement ou financièrement possible de les restaurer.

5.9.3.2. À l'occasion des travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches, chambranles et autres éléments de modénature doivent être soigneusement conservés et restaurés.

5.9.4. TRAITEMENT DES OUVERTURES

5.9.4.1. Les proportions des baies, portes ou fenêtres, doivent être conservées sauf impératifs fonctionnels liés aux normes constructives ou encore impératifs liés à la sécurité.

5.9.4.2. Les nouveaux percements de baies, s'ils sont indispensables, doivent respecter l'esprit de composition libre ou ordonnancée, de la façade et les proportions plus hautes que larges des baies existantes.

5.9.4.3. La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doivent être en cohérence avec son époque de construction. Les portes et fenêtres doivent être peintes. La restauration des éléments de menuiserie doit se faire à l'identique en termes d'aspect.

5.10. OBJECTIFS QUALITATIFS ET RÈGLES CONCERNANT LES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE À PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME.

5.10.1. Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.

5.10.2. Toute démolition est interdite. Seule la démolition des parties ne participant pas à l'intérêt de sa conservation est autorisée.

5.10.3. Par ailleurs, les extensions sont possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment. Toute évolution doit se réaliser dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.

5.10.4. Dans tous les cas, il s'agit de respecter ou de restaurer :
- l'orientation et l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments ;
- la composition des façades et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnancement pour les trav. es et niveaux, etc.) ;
- les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moulures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, etc.).

ARTICLE U.6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

6.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

6.1.1.1. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du

terrain et aux lieux environnants. Cette composition doit privilégier les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

6.1.1.2. L'ensemble des règles édictées ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements liés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

6.1.1.3. L'ensemble des règles édictées ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements liés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

6.1.1.5. Les espaces laissés libres par les constructions et non occupés par les aires de stationnement et de desserte doivent obligatoirement être plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 100 m² de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.

6.1.1.5. Les aires de stationnement collectif et en plein-air, comportant plus de 4 véhicules, doivent faire l'objet d'un traitement paysagé soigné et être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Ces aires doivent également être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles.

6.1.1.6. Un traitement perméable des voiries, des aires de stationnement et des dessertes doit être privilégié (sablage, dalle, pavage, béton poreux, etc .) par rapport aux enrobés. En cas de réalisation d'aires de stationnement non imperméables, la superficie totale pourra être comptabilisée dans le coefficient de pleine terre comptant pour 0,3.

6.1.1.7. Dans le cadre des plantations demandés au titre du présent article, les arbres et arbustes doivent être d'essence locale (les essences invasives sont interdites) et variées.

6.1.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

6.1.2.1. En zone UA, au moins 60% de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace libre dont au moins la moitié doit obligatoirement être traitée en espace de pleine terre.

6.1.3. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

6.1.3.1. En zone UB, au moins 75% de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace libre dont au moins la moitié doit obligatoirement être traitée en espace de pleine terre.

6.1.4. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

6.1.4.1. En zone UC, au moins 80% de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace libre dont au moins la moitié doit obligatoirement être traitée en espace de pleine terre.

6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER AU TITRE DES ARTICLES L.151-23 ET L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.1. Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés en espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme Ce classement en EBC, qu'ils soient surfaciques ou ponctuels, interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.113-2 du code de l'urbanisme.

6.2.2. L'organisation du bâti sur une unité foncière comprenant un ou des arbres patrimoniaux localisés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ou des Espaces Boisés Remarquables au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doit être conçue pour assurer la préservation des spécimens protégés sauf pour motif directement et strictement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen, à condition que l'arbre abattu soit remplacé par une arbre d'essence et de développement

à terme équivalents. La modification mineure des Espaces Boisés Remarquables tel qu'identifiés au titre de l'article L.151-23 est admise à la condition expresse que la continuité de l'espace vert et sa superficie initiale dans l'unité foncière soient reconstituées.

6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

6.3.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.

6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.

6.3.5. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.

6.3.6. Les découpages parcellaires doivent être réalisés de sorte que chaque lot puisse infiltrer les eaux de ruissellement de ses propres surfaces actives.

6.3.7. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

6.3.8. Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

6.3.9. Sont interdits dans la zone B (périmètre de protection rapprochée du captage de Boissise-la-Bertrand, en annexe du PLU) :

- l'épandage superficiel, le déversement ou le rejet dans le sous-sol par puisards, puits dits filtrants, anciens puits, excavations, etc., d'eaux usées, d'eaux vannes, de lisiers, de boues de stations d'épuration, de matières de vidange, etc.
- pour toute nouvelle surface imperméabilisée (nouvelle ou faisant l'objet de modification ou de réaménagement), tout nouveau rejet d'eau pluviale direct issu d'une zone drainée d'une superficie totale supérieure au seuil d'autorisation, le débit de fuite ne pouvant excéder 2 L/s/ha.

6.3.10. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

ARTICLE U.7. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

7.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.

7.1.2. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions

Nombre d'emplacement minimum exigible	
Habitation	**Logement :** Il est exigé : • 1,5 place de stationnement par logement dont la surface plancher est inférieure ou égale à 40 m², dont une place close et couverte. • 2,5 places par logement dont la surface de plancher est supérieure à 40 m2, dont une place close et couverte. • 10% de places supplémentaires doivent être réservés pour l'usage des visiteurs dans les opérations de plus de 2 logements. • 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.
	Hébergement : Il est exigé 1 place de stationnement pour 3 équivalents logement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire/étudiante.
Commerce et activités de service	**Artisanat et commerce de détail** : Non réglementé pour les surfaces de plancher inférieure ou égale à 50 m², et 1 place par tranche de 80 m² de surface plancher
	Restauration : Il est exigé 1 place par tranche de 10 m² de surface dédiée à la salle de restaurant, calculée au-delà des 10 premiers m² de surface plancher.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : Il est exigé 1 place par tranche de 4 m² de surface dédiée à l'accueil d'une clientèle, calculée au-delà des 4 premiers m² de surface plancher.
	Hébergement hôtelier et touristique : Il est exigé 1 place par chambre ou équivalent
Pour ces sous-destinations, les aires de stationnement, d'évolution, de déchargement et de chargement doivent être situées à l'intérieur de l'assiette foncière du projet et être dimensionnées en fonction des besoins, du personnel et de l'exploitation.	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	**Bureau :** Il est exigé 1 place maximum par tranche de 55 m2 de surface de plancher
Équipements d'intérêt collectif et services publics	La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

tableau n°3

réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

7.1.3. Les normes fixées au paragraphe 7.5. doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur ;
- dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots ;
- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective ;
- les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe 7.5. doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.

7.1.4. Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination.

7.1.5. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol et les grilles d'accrodrains ne doivent pas entrainer de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres, ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire dûment justifiée.

7.1.6. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

7.1.7. Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

7.1.8. Les nouvelles aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés…) sur au moins 50% de leur superficie.

7.1.9. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles, de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès depuis la voie publique.

7.2. DISPOSITIONS POUR LES VÉHICULES ÉLECTRIQUES OU HYBRIDES RECHARGEABLES

7.2.1. Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

7.2.2. Dans les bâtiments neufs à usage principal industriel (destination interdite par le règlement) ou tertiaire, équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

7.2.3. Dans les bâtiments de bureaux, qui comportent un parc de stationnement, au moins 10% de la totalité des places du parc de stationnement destinées aux véhicules automobiles doivent être équipées.

7.2.4. Dans les bâtiments neufs destinés à un service public, équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

7.2.5. Dans les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial équipé d'un parc de stationnement destiné à la clientèle, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

7.2.6. De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

7.3. DIMENSION DES PLACES DE STATIONNEMENT

7.3.1. Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :

- largeur 0.80m,
- longueur 2.00m,
- dégagement 1.80m.

7.3.2. Chaque emplacement de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement : 6 x 2.30 mètres

soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagement compris.

7.4. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

7.4.1. CAS POUR LES EXTENSIONS ET LES SURÉLÉVATIONS

7.4.1.1. Pour les extensions et/ou surélévations créant plus de 40 m² de surface de plancher, le nombre de place de stationnement est déterminée au regard de la nouvelle superficie de construction.

7.4.2. CAS POUR LES CHANGEMENTS DE DESTINATIONS OU LES DIVISIONS

7.4.2.1. En cas de changement de destination à usage d'habitat ou en cas de division d'un bâtiment en vue de créer plusieurs logements, il est demandé :

- 1,5 place de stationnement par logement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 40 m² ;
- 2,5 places de stationnement par logement dont la surface de plancher est supérieure à 40 m²

7.4.3. CAS POUR LES TRAVAUX DE RÉHABILITATION

7.4.3.1. Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'une augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et qu'ils ne créent pas de logement supplémentaire.

7.5. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

7.5.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes détaillées dans **le tableau n°3** ci-contre.

7.5.2. Dès lors que la norme de stationnement exigible est conditionnée par tranche, toute tranche entamée est due.

7.6. STATIONNEMENT DES CYCLES

7.6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

7.6.1.1. Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent

être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales en vigueur.

Nombre d'emplacement minimum exigible
~~**Logement** - Il est exigé :~~ • ~~0,75 m² minimum par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales.~~ • ~~1,50 m² minimum par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3 m².~~
~~**Pour les constructions destinées à un autre usage** Il est exigé 1,5% minimum de la surface plancher.~~
~~**Équipements d'intérêt collectif et services publics** Le stationnement des cycles doit être adapté en fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet~~

7.6.2. RÉALISATION DES EMPLACEMENTS POUR LES CYCLES

7.6.2.1. Dans le cadre de la réalisation d'opérations supérieures ou égale à 2 logements, les espaces aménagés pour le stationnement des vélos et poussettes doivent être facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

7.6.2.2. Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il peut être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles :
- au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés,
- au sein des aires de stationnement des véhicules motorisés, lorsque les emplacements sont clos et couverts (boxes) et disposent d'une surface suffisante pour le stationnement commun des véhicules motorisés et des cycles.

SECTION III
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE U.8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

8.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

8.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée.

8.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

8.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cet accès peut être imposé par l'autorité compétente.

8.5. Tout nouvel accès sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

8.6. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.

8.7. Toute voie nouvelle créée doit permettre :
- d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie ;
- de s'intégrer au maillage existant ;
- une bonne qualité de la desserte du quartier ;

- de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères ;
- une bonne adaptation à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir.

8.8. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, …) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière.

8.9. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :
- la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
- la préservation de la sécurité des personnes ;
- les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
- les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte ;
- l'existence de réseaux.

ARTICLE U.9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

9.1. EAU POTABLE

9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes et respectant les normes en vigueur.

9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

9.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

9.2.1. En zone d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

9.2.2. En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

9.2.3. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

9.2.4. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues

9.2.5. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

9.3. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document

cadre relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

9.4. ORDURES MÉNAGÈRES

9.4.1. Dans l'ensemble de la zone et quelle que soit la destination des constructions, celles-ci doivent intégrer des emplacements spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB). Les locaux exigibles doivent être conçus de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets. Les conteneurs en attente de la collecte doivent être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et doivent être disposés en limite de parcelle ou regroupés en limite d'opération.

9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.

9.4.3. Dans le cadre d'une opération comportant au minimum 5 logements, les abris doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.

9.4.4. Toute installation et aménagements doivent respecter les normes du service délégataire.

9.5. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

9.5.1. Les opérations de construction et d'aménagement doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.

9.5.2. Les constructions destinées à l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés), les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.

9.5.3. Les constructions doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.

9.5.4. Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique …) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

9.6. AUTRES RÉSEAUX

9.6.1. Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.

9.6.2. Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux d'énergie (électricité, gaz…) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

9.7. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

9.7.1. L'article L.151-28 du code de l'urbanisme, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L.151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L.151-29, le règlement prévoit que dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive est autorisé. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application de la majoration.
Les dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont :

- les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade et en toiture ;
- les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation pré-cités ;
- les équipements de récupération des eaux pluviales, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- les pompes à chaleur ;
- les brises-soleil.

9.7.2. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont autorisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.

9.7.3. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

9.7.4. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.

AU

TITRE 3:
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

AU

ZONE AU :
LA ZONE À URBANISER
À VOCATION PRINCIPALE RÉSIDENTIELLE

La zone AU (AU1 et AU2) correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les zones à urbaniser peuvent être ouvertes à l'urbanisation sous réserve de la capacité suffisante des voies ouvertes à la circulation publique et des réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, de l'assainissement, existant à sa périphérie immédiate.

La zone est aussi concernée par deux orientations d'aménagement et de programmation portées dans le dossier conformément aux articles L.151-7 et R.151-20 du code de l'urbanisme (pièce n°3). Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation assurent la cohérence du projet d'aménagement par rapport à l'urbanisation existante (tissu urbain, équipements, schéma viaire, mobilités douces, ...), à l'intégration dans le site ainsi qu'au respect de l'environnement.

Selon le principe de prévention, l'attention de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Boissettes et notamment l'aléa retrait-gonflement des argiles

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Destinations		Sous-destinations	
☒	Exploitation agricole et forestière	☒	Exploitation agricole
		☒	Exploitation forestière
☑	Habitation	☑	Logement
		☑	Hébergement
☑	Commerce et activités de service	☑	Artisanat et commerce de détail (2)
		☑	Restauration (2)
		☒	Commerce de gros
		☑	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
		☑	Hébergement hôtelier et touristique (2)
		☒	Cinéma
☒	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	☒	Industrie
		☒	Entrepôt
		☒	Bureau
		☒	Centre de congrès et d'exposition
☑	Équipements d'intérêt collectif et services publics	☑	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
		☑	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
		☑	Établissements d'enseignement
		☑	Établissements de santé et d'actions sociales
		☑	Salle d'art et de spectacles
		☑	Équipements sportifs
		☑	Autres équipements recevant du public

tableau n°1

SECTION I
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

ARTICLE AU.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

Nota : Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ☒. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ☑. L'indice [2] entre parenthèses renvoie aux conditions définies à l'article 2 de la zone.

1.1.1. Dans les zones AU du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations et sous-destinations définies dans le tableau n°1 ci-contre.

1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

1.2.1. Dans les zones à urbaniser du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les usages des sols et activités suivants :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article AU.2 ;
- les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article AU.2 ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
- le stationnement de caravanes quelle que soit la durée. Toutefois, conformément à l'article R.111-50 2° du code de l'urbanisme, les caravanes peuvent être entreposées en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises, ainsi que sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. Dans le cas où l'entreposage de la caravane se fait sur le terrain, celui-ci doit faire en sorte que la caravane ne soit pas visible l'espace public ou les voies et emprises publiques ;
- les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagements à moins de 8,00 mètres des Espaces Boisés Classés portés aux documents graphiques ;

ARTICLE AU.2 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Les activités d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées à la condition qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières.

2.2. Les activités de restauration, les activités de services avec accueil de clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique sont autorisés à condition que ces activités soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.

2.3. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont

autorisées à condition :

- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
- et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

2.4. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site ;
- et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

2.5. Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont compatibles avec les conditions et termes fixés dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation tels que présentés dans la pièce n°3 du Plan Local d'Urbanisme.

2.6. Les constructions et installations sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE AU.3 CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE DE L'HABITAT

3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

3.1.1. Non réglementé

3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

3.2.1. Non réglementé.

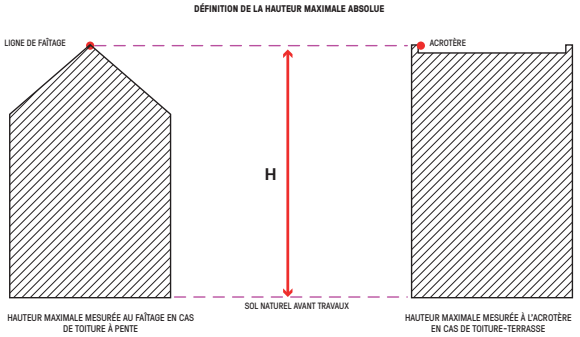


Schéma n°1

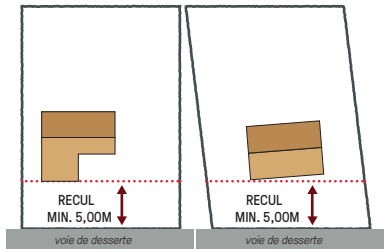


Schéma n°2

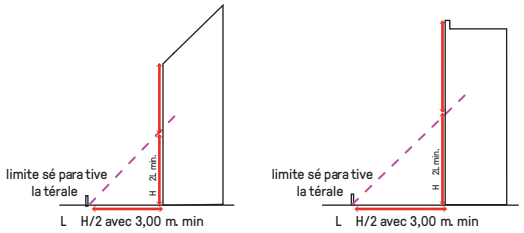


Schéma n°3

SECTION II
CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE AU.4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

4.1.1. Non réglementé.

4.2. HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

4.2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Nota : La définition de la hauteur est précisée dans le glossaire (cf. **Titre 1. Dispositions générales**)

4.2.1.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.

Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être intégrés harmonieusement au volume du bâtiment en termes de proportions et être localisés à plus de 2,00 mètres de la limite verticale du bâtiment.

4.2.1.2. Pour les bâtiments implantés à l'alignement, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur l'alignement. Pour les autres cas, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur le terrain naturel existant.

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

4.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU1

4.2.2.1. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, **ne peut excéder 09,00 mètres** (**schéma n°1**) dans le cas de toiture à pente.

4.2.2.2. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, **ne peut excéder 6 mètres** (**schéma n°1**), dans le cas de toiture-terrasse.

4.2.2.3. La hauteur des constructions annexes est limitée à 4,00 mètres.

4.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU2

4.2.3.1. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, **ne peut excéder 11,00 mètres** (**schéma n°1**) dans le cas de toiture à pente.

4.2.3.2. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, **ne peut excéder 6 mètres** (**schéma n°1**), dans le cas de toiture-terrasse.

4.2.3.3. La hauteur des constructions annexes est limitée à 4,00 mètres.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

4.3.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU1

4.3.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées en retrait des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et des emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue avec une distance de recul supérieure ou égale à 5m minimum (**schéma n°2**). Il est entre autre demandé que cette bande de recul soit aménagée en espace de pleine terre, à l'exception des espaces dédiés au stationnement et aux accès.

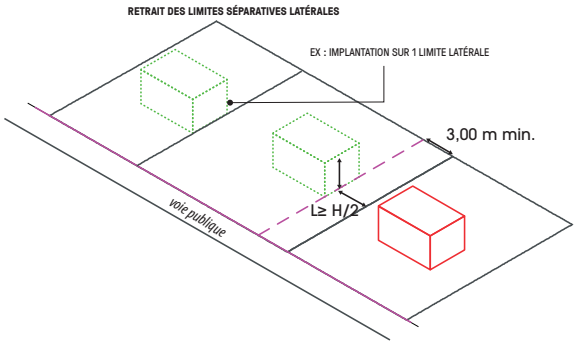


Schéma n°4

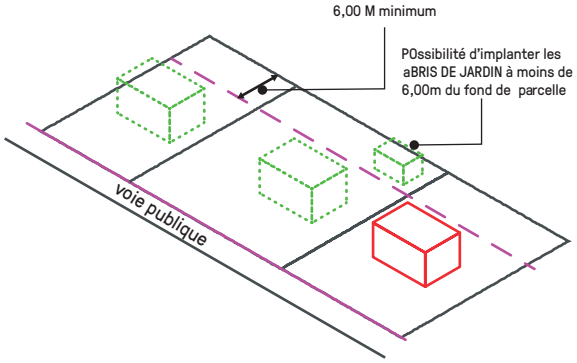


Schéma n°5

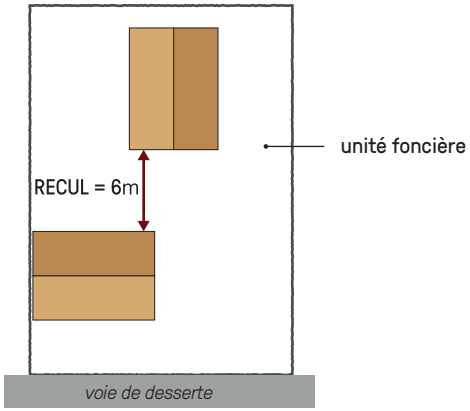


Schéma n°6

4.3.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU2

4.3.2.1. Non réglementé

4.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

4.4.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU1

4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un recul tel que la distance horizontale du point le plus haut de la construction au point le plus proche soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation (L ≥ H/2). Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres (**schémas n°3 et n°4**).

4.4.2.2. Aucune construction, à l'exception des abris de jardin, ne peut être édifiée à moins de 6,00 mètres des limites de fond de parcelle (**schéma n°5**)

4.4.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU2

4.4.2.1. Les constructions et installations nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être implantées soit :

- sur les limites séparatives ;
- en retrait avec un recul tel que la distance horizontale du point le plus haut de la construction au point le plus proche soit au moins égale à (**schéma n°6**) :
  - 5 mètres si la façade comporte des baies
  - 3 mètres si la façade est aveugle.

4.4.4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.4.4.1. Les dispositions de l'article UA.4.4. ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

4.5.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU1

4.5.1.1. Dans le cas d'une implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière, à l'exception des annexes, les constructions non contiguës sur une même unité foncière doivent être édifiées avec une distance de 6,00 mètres minimum (**schéma n°6**).

4.5.1.2. Les dispositions de l'article 4.4.2 ne s'appliquent pas dans le cas de l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagement nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

4.5.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU2

4.5.2.1. Dans le cas d'une implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière, à l'exception des annexes, les constructions non contiguës sur une même unité foncière doivent être édifiées avec une distance de 4,00 mètres minimum (**schéma n°7**).

4.5.2.2. Les dispositions de l'article 4.4.2 ne s'appliquent pas dans le cas de l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagement nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU.5 QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme,

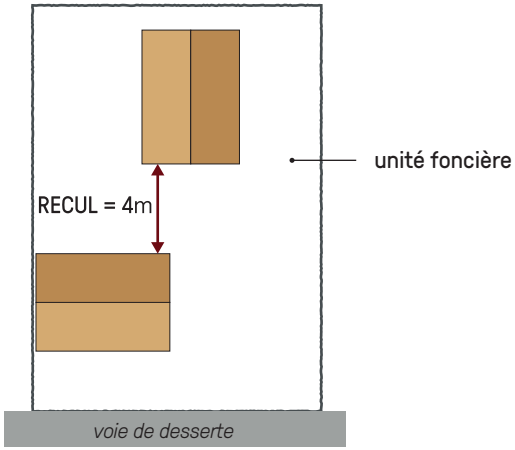


Schéma n°7

le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords ;
- et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
- et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.

5.1.4. Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux nobles et de présenter une volumétrie s'intégrant parfaitement au site.

5.1.6. Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, visibles ou non depuis l'espace public ou les voies et les emprises publiques, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

5.1.7. D'une manière générale, tout pastiche provenant d'une autre région et autres imitations sont proscrits.

5.1.8. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du terrain naturel et non l'inverse.

5.1.9. Les dispositions de l'article AU.5 ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

5.2. TOITURES -COUVERTURES ET ÉLÉMENTS DE TOITURE

5.2.1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

5.2.2. Les constructions principales devront présenter un ou plusieurs éléments à deux, trois ou quatre versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

5.2.3. Les toitures à pentes seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect de la tuile plate de ton vieilli, du zinc ou de l'ardoise.

5.2.4. L'éclairement des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes, soit par des châssis de toit, soit par des ouvertures en pignon. L'emplacement de ces ouvertures doit être composé et en harmonie avec la façade.

5.2.5. Ces règles ci-dessus (5.2.1. à 5.2.4.) ne s'appliquent pas s'il s'agit :
- d'un projet d'architecture contemporaine ou d'un projet utilisant des technologies produisant de l'énergie renouvelable (habitat solaire, architecture bio-climatique…) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée.
- de structures vitrées telles que vérandas, serres ou extension d'une construction existante. Cependant ces structures vitrées et les extensions doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe.

5.2.6. Les toitures terrasses sont admises aux conditions suivantes :
- en cas de toitures terrasse accessibles, celles-ci sont limitées à un seul niveau de plain-pied ;
- en cas de toitures terrasse non accessible, celles-ci doivent obligatoirement être fonctionnalisées :
  - par la mise en place d'une toiture végétalisée ;
  - et/ou par la mise en place de dispositif d'économie d'énergie ou d'énergie propre (panneaux photovoltaïques, …) ;
  - et/ou par la mise en place de dispositifs de récupération ou de rétention des eaux pluviales.

5.2.7. Les toitures des extensions des constructions existantes

doivent être conçues en cohérence avec la toiture de la construction existante.

5.2.8. La tuile mécanique est admise en cas de rénovation d'un bâtiment dont l'architecture d'origine intégrait ce matériau.

5.2.9. Pour les constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 4 mètres, une pente inférieure est admise, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.

5.2.10. Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture ou être masqués à la vue depuis l'espace public.

5.2.11. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit. De même, les matériaux d'aspect brillant sont prohibés.

5.2.12. La pose de châssis de toit, de capteur solaires ou tout autre dispositif visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques de la construction doivent être particulièrement étudiés, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées). Les châssis de toit doivent être encastrés dans la toiture et de préférence non visibles depuis l'espace public ou les voies publiques et privées ouvertes à la circulation et emprises publiques.

5.3. PAREMENTS EXTÉRIEURS

5.3.1. Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

5.3.2. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

5.3.3. Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

5.3.4. Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

5.3.5. Les couleurs sont choisies dans une tonalité en harmonie avec celle de la toiture et de préférence d'une finition mate, tout matériau brillant sera proscrit y compris pour les accessoires.

5.3.6. L'aspect et la couleur des enduits des murs de façade seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.

5.3.7. Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités dans des matériaux en harmonie avec ceux du corps de bâtiment principal.

5.3.8. Lors des travaux de ravalement des façades des constructions existantes, les modénatures et les différences de coloris et de texture d'enduit seront conservées (corniche, larmier, soubassement, encadrement de baie).

5.4. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

5.4.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

5.4.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.

5.4.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, etc. doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :
• soit en étant placés sur la façade non visible depuis le

domaine public ;
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

5.4.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

5.5. CLÔTURES

5.5.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

5.5.1.1. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

5.5.1.2. L'aspect et la couleur des enduits des murs et murets seront en harmonie avec les clôtures et les constructions avoisinantes.

5.5.1.3. Toutes les clôtures sur voie publique ou sur limite privée seront d'une hauteur maximum de 2,00 mètres.

5.5.1.4. En cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée par sections nivelées de 10,00 mètres de longueur dans le sens de la pente.

5.5.1.5. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques et prendre en compte le ruissellement des eaux pluviales. Ainsi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans l'objectif d'amélioration de la biodiversité et de la limitation des risques naturels.

5.5.1.6. Les portes, portails d'accès et portillons, lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur.

5.5.1.7. Sont interdits les clôtures suivantes :
- de type plaques de béton ;
- de type panneaux aluminium préfabriqués pleins ;
- les panneaux rapportés tels que les bâches tendues, les plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques ainsi que les haies végétales en artificielles.

5.5.1.8. Les coffrets, compteurs, boites à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.

5.5.1.9. La composition de la trame végétale doit obligatoirement être définie d'essences locales.

5.5.1.10. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 14 novembre 2019, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.

5.5.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

5.5.2.1. Les clôtures sur la voie publique seront constituées soit :
- d'un mur plein en maçonnerie,
- d'un muret en maçonnerie d'une hauteur maximale de 80 cm surmonté d'une grille à barreaudage vertical.
- d'une haie composée de plusieurs espèces doublée ou non d'un grillage.
- d'un grillage support de plantes grimpantes de plusieurs espèces.
- d'éléments en bois naturel (non peint, non lazuré) verticaux et/ou horizontaux doublés ou non d'une haie composée de plusieurs espèces ou de plantes grimpantes de plusieurs espèces.

5.6. ANNEXES

5.6.1. Les annexes des constructions à destination d'habitat doivent être composées en harmonie avec le corps du bâtiment principal (couverture, aspect, tonalité, forme et matériaux).

5.6.2. Les annexes sont autorisées dans la limite de deux par unité foncière et localisés préférentiellement en fond de jardin.

5.6.3. Les bâtiment annexes à usage d'habitation tels que les garages par exemple, doivent être de taille limitée (50 m 2 d'emprise au sol maximum) et de plain-pied.

5.6.4. L'abri de jardin est limité à 6 m 2 d'emprise au sol.

5.7. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.7.1. Toute construction doit être conforme à la législation thermique en vigueur.

5.7.2. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.

5.7.3. La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé publique, doivent être favorisées.

ARTICLE AU.6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

6.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

6.1.1.1. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition doit privilégier les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

6.1.1.2. L'ensemble des règles édictées ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements liés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

6.1.1.3. L'ensemble des règles édictées ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements liés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

6.1.1.5. Les espaces laissés libres par les constructions et non occupés par les aires de stationnement et de desserte doivent obligatoirement être plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 100 m^2 de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.

6.1.1.5. Les aires de stationnement collectif et en plein-air, comportant plus de 4 véhicules, doivent faire l'objet d'un traitement paysagé soigné et être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Ces aires doivent également être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles.

6.1.1.6. Un traitement perméable des voiries, des aires de stationnement et des dessertes doit être privilégié (sablage, dalle, pavage, béton poreux, etc .) par rapport aux enrobés. En cas de réalisation d'aires de stationnement non imperméables, la superficie totale pourra être comptabilisée dans le coefficient de pleine terre comptant pour 0,3.

6.1.1.7. Dans le cadre des plantations demandés au titre du présent article, les arbres et arbustes doivent être d'essence locale (les essences invasives sont interdites) et variées.

6.1.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

6.1.2.1. En zone AU, au moins 50% de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace libre non imperméabilisé.

6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER AU TITRE DES ARTICLES L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.1. L'organisation du bâti sur une unité foncière comprenant un ou des arbres patrimoniaux localisés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ou des Espaces Boisés Remarquables au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doit être conçue pour assurer la préservation des spécimens protégés sauf pour

motif directement et strictement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen, à condition que l'arbre abattu soit remplacé par une arbre d'essence et de développement à terme équivalents. La modification mineure des Espaces Boisés Remarquables tel qu'identifiés au titre de l'article L.151-23 est admise à la condition expresse que la continuité de l'espace vert et sa superficie initiale dans l'unité foncière soient reconstituées.

6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

6.3.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.

6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.

6.3.5. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.

6.3.6. Les découpages parcellaires doivent être réalisés de sorte que chaque lot puisse infiltrer les eaux de ruissellement de ses propres surfaces actives.

6.3.7. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

6.3.8. Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

6.3.9. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée, ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

ARTICLE AU.7. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

7.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.

7.1.2. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

7.1.3. Les normes fixées au paragraphe 7.4. doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur ;
- dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement,

il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots ;

- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective ;
- les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe 7.4. doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.

7.1.4. Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination.

7.1.5. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol et les grilles d'accrodrains ne doivent pas entrainer de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres, ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire dûment justifiée.

7.1.6. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

7.1.7. Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

7.1.8. Les nouvelles aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés…) sur au moins 50% de leur superficie.

7.1.9. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles, de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès depuis la voie publique.

7.2. DISPOSITIONS POUR LES VÉHICULES ÉLECTRIQUES OU HYBRIDES RECHARGEABLES

7.2.1. Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

7.2.2. Dans les bâtiments neufs à usage principal industriel (destination interdite par le règlement) ou tertiaire, équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

7.2.3. Dans les bâtiments de bureaux, qui comportent un parc de stationnement, au moins 10% de la totalité des places du parc de stationnement destinées aux véhicules automobiles doivent être équipées.

7.2.4. Dans les bâtiments neufs destinés à un service public, équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

7.2.5. Dans les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial équipé d'un parc de stationnement destiné à la clientèle, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour

Nombre d'emplacement minimum exigible	
Habitation	**Logement :** Il est exigé : • 1,5 place de stationnement par logement dont la surface plancher est inférieure ou égale à 40 m². • 2,5 places par logement dont la surface de plancher est supérieure à 40 m². • 10% de places supplémentaires doivent être réservés pour l'usage des visiteurs dans les opérations de plus de 2 logements. • 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.
	Hébergement : Il est exigé 1 place de stationnement pour 3 équivalents logement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire/étudiante.
Commerce et activités de service	**Artisanat et commerce de détail** : Non réglementé pour les surfaces de plancher inférieure ou égale à 50 m², et 1 place par tranche de 80 m² de surface plancher
	Restauration : Il est exigé 1 place par tranche de 10 m² de surface dédiée à la salle de restaurant, calculée au-delà des 10 premiers m² de surface plancher.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : Il est exigé 1 place par tranche de 4 m² de surface dédiée à l'accueil d'une clientèle, calculée au-delà des 4 premiers m² de surface plancher.
	Hébergement hôtelier et touristique : Il est exigé 1 place par chambre ou équivalent
Pour ces sous-destinations, les aires de stationnement, d'évolution, de déchargement et de chargement doivent être situées à l'intérieur de l'assiette foncière du projet et être dimensionnées en fonction des besoins, du personnel et de l'exploitation.	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	**Bureau :** Il est exigé 1 place maximum par tranche de 55 m2 de surface de plancher
Équipements d'intérêt collectif et services publics	La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

tableau n°3

permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

7.2.6. De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

7.3. DIMENSION DES PLACES DE STATIONNEMENT

7.3.1. Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :
- largeur 0.80m,
- longueur 2.00m,
- dégagement 1.80m.

7.3.2. Chaque emplacement de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement : 6 x 2.30 mètres

soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagement compris.

7.4. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

7.4.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes détaillées dans **le tableau n°3** ci-contre.

7.4.2. Dès lors que la norme de stationnement exigible est conditionnée par tranche, toute tranche entamée est due.

7.5. STATIONNEMENT DES CYCLES

7.5.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

7.5.1.1. Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales en vigueur.

Nombre d'emplacement minimum exigible
~~**Logement -** Il est exigé :~~ ~~• 0,75 m² minimum par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales.~~ ~~• 1,50 m² minimum par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3 m².~~
~~**Pour les constructions destinées à un autre usage** Il est exigé 1,5% minimum de la surface plancher.~~
~~**Équipements d'intérêt collectif et services publics**~~ ~~Le stationnement des cycles doit être adapté en fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet~~

7.5.2. RÉALISATION DES EMPLACEMENTS POUR LES CYCLES

7.5.2.1. Dans le cadre de la réalisation d'opérations supérieures ou égale à 2 logements, les espaces aménagés pour le stationnement des vélos et poussettes doivent être facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

7.5.2.2. Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il peut être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles :
- au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés,
- au sein des aires de stationnement des véhicules motorisés, lorsque les emplacements sont clos et couverts (boxes) et disposent d'une surface suffisante pour le stationnement commun des véhicules motorisés et des cycles.

SECTION III
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE AU.8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

8.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

8.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée.

8.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

8.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cet accès peut être imposé par l'autorité compétente.

8.5. Tout nouvel accès sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

8.6. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.

8.7. Toute voie nouvelle créée doit permettre :
- d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie ;
- de s'intégrer au maillage existant ;
- une bonne qualité de la desserte du quartier ;
- de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères ;
- une bonne adaptation à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir.

8.8. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, …) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière.

8.9. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :
- la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
- la préservation de la sécurité des personnes ;
- les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
- les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte ;
- l'existence de réseaux.

ARTICLE U.9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

9.1. EAU POTABLE

9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes et respectant les normes en vigueur.

9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

9.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

9.2.1. En zone d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

9.2.2. En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

9.2.3. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

9.2.4. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues

9.2.5. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

9.3. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

9.4. ORDURES MÉNAGÈRES

9.4.1. Dans l'ensemble de la zone et quelle que soit la destination des constructions, celles-ci doivent intégrer des emplacements spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB). Les locaux exigibles doivent être conçus de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets. Les conteneurs en attente de la collecte doivent être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et doivent être disposés en limite de parcelle ou regroupés en limite d'opération.

9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.

9.4.3. Dans le cadre d'une opération comportant au minimum 5 logements, les abris doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.

9.4.4. Toute installation et aménagements doivent respecter les normes du service délégataire.

9.5. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

9.5.1. Les opérations de construction et d'aménagement doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.

9.5.2. Les constructions destinées à l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés), les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.

9.5.3. Les constructions doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.

9.5.4. Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique …) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

9.6. AUTRES RÉSEAUX

9.6.1. Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.

9.6.2. Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux d'énergie (électricité, gaz…) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

9.7. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

9.7.1. L'article L.151-28 du code de l'urbanisme, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L.151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L.151-29, le règlement prévoit que dans les zones à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive est autorisé. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application de la majoration.

Les dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont :

- les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade et en toiture ;
- les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation pré-cités ;
- les équipements de récupération des eaux pluviales, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- les pompes à chaleur ;
- les brises-soleil.

9.7.2. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont autorisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.

9.7.3. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

9.7.4. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.

TITRE 4:
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



ZONE A :
LA ZONE **AGRICOLE**

Conformément à l'article R.151-22 du code de l'urbanisme, les zones agricoles concernent les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il s'agit d'espaces préservés de l'urbanisation. .

Les zones agricoles sont dites « zones A ».
Comme il l'est rappelé à l'article R.151-23 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Selon le principe de prévention, l'attention de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Boissettes et notamment l'aléa retrait-gonflement des argiles

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Destinations		Sous-destinations	
☑	Exploitation agricole et forestière	☑	Exploitation agricole
		☑	Exploitation forestière
☑	Habitation	☑	Logement (2)
		☒	Hébergement
☒	Commerce et activités de service	☒	Artisanat et commerce de détail
		☒	Restauration
		☒	Commerce de gros
		☒	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
		☒	Hébergement hôtelier et touristique
		☒	Cinéma
☒	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	☒	Industrie
		☒	Entrepôt
		☒	Bureau
		☒	Centre de congrès et d'exposition
☒	Équipements d'intérêt collectif et services publics	☒	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
		☒	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
		☒	Établissements d'enseignement
		☒	Établissements de santé et d'actions sociales
		☒	Salle d'art et de spectacles
		☒	Équipements sportifs
		☒	Autres équipements recevant du public

tableau n°1

SECTION I
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

ARTICLE A.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

Nota : Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ☒. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ☑. L'indice [2] entre parenthèses renvoie aux conditions définies à l'article 2 de la zone.

1.1.1. Toute construction et installation nouvelles non mentionnées à l'article A.2. est interdite et ce, dans le respect de l'article R.151-22 du code de l'urbanisme (tableau n°1 ci-contre).

1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

1.2.1. Dans les zones A du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les usages des sols et activités suivants :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article A.2 ;
- les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article A.2 ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
- le stationnement de caravanes quelle que soit la durée. Toutefois, conformément à l'article R.111-50 2° du code de l'urbanisme, les caravanes peuvent être entreposées en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises, ainsi que sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. Dans le cas où l'entreposage de la caravane se fait sur le terrain, celui-ci doit faire en sorte que la caravane ne soit pas visible l'espace public ou les voies et emprises publiques.

ARTICLE A.2 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

2.1.1. Toutes constructions ou installations nouvelles autorisées générant des périmètres de proximité (bâtiment d'élevage, silos, fumières,...) doivent être implantées à une distance minimale de 100 mètres des limites des zones urbaines et à urbaniser.

2.1.2. Les constructions et installations nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole ou forestières sont autorisées.

2.1.3. Les constructions à usage d'habitation ainsi que leur annexe sont autorisées sous réserves des conditions suivantes :

- qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole ;
- qu'elles soient réalisées après la construction des bâtiments d'exploitation en cas de création d'une nouvelle exploitation agricole ou forestière ;
- que ces constructions soient implantées :
  - en priorité, sur une parcelle contiguë à l'ensemble déjà bâti (à dominante d'habitat) parmi les plus

proches du siège d'exploitation ;
– ou en contiguïté des bâtiments constituant le siège de l'exploitation.

2.1.4. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, en particulier les ouvrages de transport de distribution d'énergie électrique.
Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

2.1.5. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère de la zone,
- et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

2.7. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site ;
- et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

ARTICLE A.3 CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE DE L'HABITAT

3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

3.1.1. Non réglementé.

3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

3.2.1. Non réglementé.

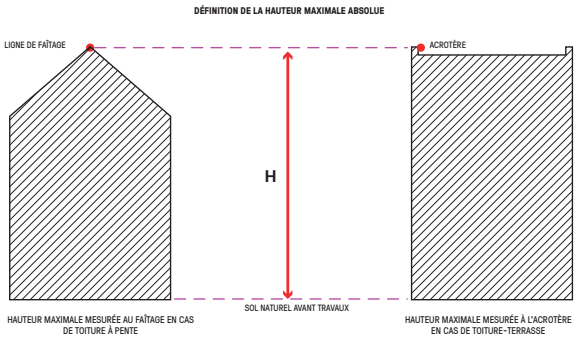


Schéma n°1

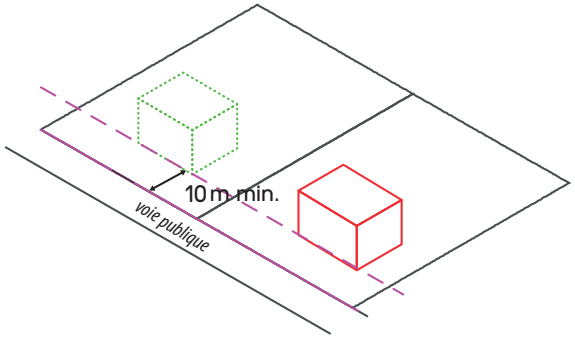


Schéma n°2

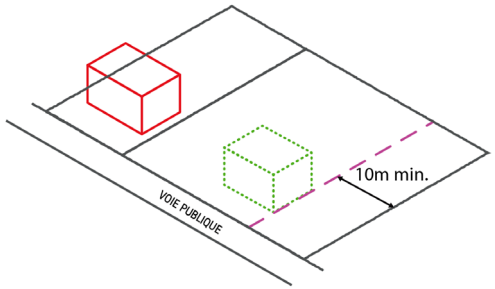


Schéma n°3

SECTION II
CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE A.4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

4.1.1. **Non réglementé.**

4.2. HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

4.2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Nota : la définition de la hauteur est précisée dans le glossaire (cf. **Titre 1. Dispositions générales**)

4.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

4.2.2.1. La hauteur maximale de toute construction en lien avec l'activité agricole **ne peut excéder 10,00 mètres**.

4.2.2.2. La hauteur maximale de toute construction à destination d'habitation **ne peut excéder 9,00 mètres**.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

4.3.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées en retrait des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et des emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue avec une distance de recul supérieure ou égale à 10 mètres minimum (**Schéma n°2**)

4.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

4.4.1. Les constructions et installations nouvelles, à l'exception des annexes doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec une distance de recul supérieure ou égale à 10 mètres minimum **(Schéma 3)**

4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

4.5.1. Sauf indication plus contraignante, procédant à des motifs de sécurité publique ou de salubrité, la distance minimale entre deux constructions non contiguës n'est pas réglementée.

ARTICLE A.5 QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :

- s'insérer dans leurs abords ;
- et participer à la qualité architecturale et paysagère ;
- et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.

5.1.4. Toute nouvelle construction doit conserver le style et le rythme architectural des bâtiments anciens existants sur le secteur.

5.1.5. Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux nobles et de présenter une volumétrie s'intégrant parfaitement au site.

5.1.6. Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, visibles ou non depuis l'espace public ou les voies et les emprises publiques, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

5.1.7. D'une manière générale, tout pastiche provenant d'une autre région et autres imitations sont proscrits.

5.1.8. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du terrain naturel et non l'inverse.

5.1.9. Les dispositions de l'article A.5 ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

5.2. TOITURES -COUVERTURES ET ÉLÉMENTS DE TOITURE

5.2.1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

5.2.2. Les toitures des constructions et installations doivent être composées avec une faible pente afin de ne pas augmenter en hauteur la volumétrie du bâtiment.

5.2.3. La couleur doit être choisie dans une tonalité sombre en harmonie avec celles des façades et de préférence d'une finition mate, tout matériaux brillant est proscrit y compris pour les accessoires.

5.2.4. Les toitures des extensions des constructions existantes doivent être conçues en cohérence avec la toiture de la construction existante.

5.2.10. Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture ou être masqués à la vue depuis l'espace public.

5.2.11. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit. De même, les matériaux d'aspect brillant sont prohibés.

5.2.12. La pose de châssis de toit, de capteur solaires ou tout autre dispositif visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques de la construction doivent être particulièrement étudiés, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées). Les châssis de toit doivent être encastrés dans la toiture et de préférence non visibles depuis l'espace public ou les voies publiques et privées ouvertes à la circulation et emprises publiques.

5.3. VOLUMÉTRIE

5.3.1. Les volumes des constructions doivent être simples.

5.3.2. Si la construction de plusieurs bâtiments non contigus est nécessaire, il doit être recherché une disposition des bâtiments les uns par rapport aux autres la plus compacte possible ; la dispersion des éléments bâtis est à éviter.

5.4. PAREMENTS EXTÉRIEURS

5.4.1. Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

5.4.2. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

5.4.3. Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

5.4.4. Les couleurs sont choisies dans une tonalité en harmonie avec celle de la toiture et de préférence d'une finition mate, tout matériau brillant est proscrit y compris pour les accessoires.

5.4.5. Le bardage en bois naturel (non peint, non lazuré) est recommandé.

5.4.6. L'aspect et la couleur des enduits des murs de façade seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.

5.4.7. Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités dans des matériaux en harmonie avec ceux du corps de bâtiment principal.

5.4.8. La composition des façades en particulier celles qui comportent peu ou pas d'ouvertures pourra intégrer des éléments de modénature (par exemple : mise en valeur du soubassement, légère différence de couleur, éléments horizontaux différenciant la partie basse et la partie haute de la façade, utilisation d'un même matériau dans différentes mises en œuvre formant des jeux de trames etc) pour composer et animer les volumes bâtis..

5.5. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

5.5.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

5.5.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.

5.5.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, etc. doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :
- soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

5.4.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

5.6. CLÔTURES

5.6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

5.6.1.1. En cas de clôtures, les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques et prendre en compte le ruissellement des eaux pluviales. Ainsi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans l'objectif d'amélioration de la biodiversité et de la limitation des risques naturels.

5.6.1.2. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 14 novembre 2019, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.

5.7. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.7.1. Toute construction doit être conforme à la législation thermique en vigueur.

5.7.2. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.

5.7.3. La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé

publique, doivent être favorisées.

ARTICLE A.6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

6.1.1. PLANTATION

6.1.1.1. Les constructions, installations ou extensions doivent être implantées de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

6.1.2.2. Les aires de stationnement collectif et en plein-air, comportant plus de 4 véhicules, doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné et être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles.

6.1.2.3. Un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, béton poreux, etc.) par rapport aux enrobés.

6.1.2.4. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et arbustes doivent être d'essence locale (les essences invasives sont interdites).

6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE PAYSAGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.1. Au sein des cônes de vue repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,l'organisation du bati doit permettre de préserver les vues perceptibles depuis les voies ou les espaces accessibles au public.

6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

6.3.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.

6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.

6.3.5. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.

6.3.6. Les découpages parcellaires doivent être réalisés de sorte que chaque lot puisse infiltrer les eaux de ruissellement de ses propres surfaces actives.

6.3.7. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

6.3.8. Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

6.3.9. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage

des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

ARTICLE A.7. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

7.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.

7.1.2. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

7.1.3. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.

7.2. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

7.2.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute nature des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

SECTION III
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE A.8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

8.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

8.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée.

8.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

8.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cet accès peut être imposé par l'autorité compétente.

8.5. Tout nouvel accès sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

8.6. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.

8.6. Toute voie nouvelle créée doit permettre :
- d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie ;
- de s'intégrer au maillage existant ;
- une bonne qualité de la desserte du quartier ;

- de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères ;
- une bonne adaptation à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir.

8.7. Le nombre d'accès automobile est limité à un par voie, à l'exception des terrains situés à l'angle de deux rues pour lesquels les accès sont limités à deux.

8.8. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, …) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière.

8.9. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :
- la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
- la préservation de la sécurité des personnes ;
- les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
- les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte ;
- l'existence de réseaux.

ARTICLE A.9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

9.1. EAU POTABLE

9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable et respectant les normes en vigueur.

9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

9.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

9.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.

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

9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.

9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

9.3. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

9.4. ORDURES MÉNAGÈRES

9.4.1. Dans l'ensemble de la zone et quelle que soit la destination des constructions, celles-ci doivent intégrer des emplacements spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB). Les locaux exigibles doivent être conçus de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets. Les conteneurs en attente de la collecte doivent être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et doivent être disposés en limite de parcelle ou regroupés en limite d'opération.

9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.

9.4.4. Toute installation et aménagements doivent respecter les normes du service délégataire.

9.6. AUTRES RÉSEAUX

9.6.1. Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.

9.6.2. Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux d'énergie (électricité, gaz…) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

9.7. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

9.7.1. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont autorisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.

9.7.2. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

9.7.3. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.

TITRE 5:
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



ZONE N :
LA ZONE **NATURELLE ET FORESTIÈRE**

La zone N comprend les différentes parties naturelles de la commune qu'elles soient boisées ou non. Conformément à l'article R.151-24 du code de l'urbanisme, les zones naturelles et forestières «N», équipées ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone Naturelle (N) correspond aux secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. La zone N comprend plusieurs secteurs :

- le secteur Nj : secteurs naturels qui correspondent aux espaces non bâtis en jardin des habitations, en cœur d'îlot ou en frange des espaces bâtis et qui participent à la qualité du cadre de vie ;
- le secteur Nzh : secteurs naturels qui correspondent aux zones humides avérées situées sur une partie des anciennes carrières à l'Ouest de la commune.

Selon le principe de prévention, l'attention de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Boissettes et notamment l'aléa retrait-gonflement des argiles

En sus de la réglementation, la zone N est soumise aux prescriptions complémentaires du **Plan de Prévention des Risques Naturels** (PPRN) de la Vallée de la Seine de Samoreau à Nandy approuvé par arrêté préfectoral n°02 DAI 1 URB 182 du 31 décembre 2002.

Conformément à l'article L.562-4 du code de l'environnement, le PPRI vaut Servitude d'Utilité Publique. Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Destinations		Sous-destinations	
☑	Exploitation agricole et forestière	☑	Exploitation agricole
		☑	Exploitation forestière
☑	Habitation	☑	Logement (2)
		☒	Hébergement
☒	Commerce et activités de service	☒	Artisanat et commerce de détail
		☒	Restauration
		☒	Commerce de gros
		☒	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
		☒	Hébergement hôtelier et touristique
		☒	Cinéma
☒	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	☒	Industrie
		☒	Entrepôt
		☒	Bureau
		☒	Centre de congrès et d'exposition
☒	Équipements d'intérêt collectif et services publics	☒	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
		☒	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
		☒	Établissements d'enseignement
		☒	Établissements de santé et d'actions sociales
		☒	Salle d'art et de spectacles
		☒	Équipements sportifs
		☒	Autres équipements recevant du public

tableau n°1

SECTION I
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

ARTICLE N.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

Nota : Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ☒. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ☑. L'indice [2] entre parenthèses renvoie aux conditions définies à l'article 2 de la zone..

1.1.1. Toute construction et installation nouvelles non mentionnées à l'article N.2. est interdite et ce, dans le respect de l'article R.151-25 du code de l'urbanisme (tableau n°1 ci-contre).

1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

1.2.1. Dans les zones N du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les usages des sols et activités suivants :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article N.2 ;
- les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article N.2 ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
- le stationnement de caravanes quelle que soit la durée.
- les installations, ouvrages, travaux et aménagements à moins de 5,00 mètres des mares identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagements à moins de 5,00 mètres des Espaces Boisés Classés portés aux documents graphiques ;
- toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagements, à l'exception des bâtiments à destination agricole, dans une bande de 50,00 mètres en lisière d'un massif boisé de plus de 100 hectares, portée au document graphique.

ARTICLE N.2 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. DESTINATIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE N

2.1.1. Sont autorisées toutes constructions ou installations nouvelles autorisées générant des périmètres de proximité (bâtiment d'élevage, silos, fumières,...) doivent être implantées à une distance minimale de 100 mètres des limites des zones urbaines et à urbaniser.

2.1.2. Les constructions et installations nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole ou forestières sont autorisées.

2.1.3. Les constructions à usage d'habitation ainsi que leur annexe sont autorisées sous réserves des conditions suivantes :

- qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole ou forestière;
- qu'elles soient réalisées après la construction des bâtiments d'exploitation en cas de création d'une nouvelle exploitation agricole ou forestière ;
- que ces constructions soient implantées :

- en priorité, sur une parcelle contiguë à l'ensemble déjà bâti (à dominante d'habitat) parmi les plus proches du siège d'exploitation ;
- ou en contiguïté des bâtiments constituant le siège de l'exploitation.

2.1.4. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, en particulier les ouvrages de transport de distribution d'énergie électrique.
Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

2.1.5. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère de la zone,
- et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

2.1.6. La rénovation, la réhabilitation et l'extension mesurée et limitée des constructions existantes sans lien avec une exploitation agricole et édifiées légalement à la date d'approbation du PLU à condition qu'elles se fassent en harmonie avec la construction d'origine (matériaux, volumes, ...), sans élévation du bâtiment principal et accolé au volume de ce dernier. En outre, l'extension ne doit pas créer de logement nouveau.
L'extension doit obligatoirement :
- s'intégrer à l'environnement tant paysager qu'écologique,
- être limitée à 20% d'emprise au sol supplémentaire au total, à réaliser en une ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (non renouvelable par unité foncière) ;
- s'inscrire dans un volume inférieur ou égal à la construction d'origine, sans jamais la dépasser.

2.1.7. Les annexes détachées de la construction principale édifiée légalement à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sont autorisées à condition qu'elles soient implantées dans un rayon inférieur ou égal à 20 mètres de celle-ci et que sa hauteur soit inférieure à 4,00 mètres et l'emprise au sol soit limitée à 12 m^2 maximum.

2.1.8. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site ;
- ou à des aménagements liés à la restauration des zones humides, ainsi qu'aux projets de compensation liés à une éventuelle destruction de ceux-ci.
- et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

2.1.9. Les installations, ouvrages, travaux, aménagements, dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour la création ou la restauration des continuités écologiques.

2.1.10. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

2.1.11. Sont autorisés, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion, la protection ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public.

2.2. NONOBSTANT LES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 2.1 ET POUR LE SEUL SECTEUR Nj, SONT ADMIS :

2.2.1. Les constructions et installations permettant l'entreposage de matériel nécessaire à l'exploitation et à l'aménagement des jardins dans la limite de 12 m² de surface plancher par unité foncière et dont la hauteur ne peut excéder 4,00 mètres.

2.2.2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

2.2.3. L'aménagement d'un accès limité à 3,00 mètres de large maximum dès lors qu'il permet la desserte d'une unité foncière et que toute autre solution n'est techniquement pas réalisable. En ce cas, l'accès autorisé doit être réalisé de telle façon qu'il ne remette pas en cause la vocation de jardin.

2.3. NONOBSTANT LES DISPOSITIONS DES ARTICLES 2.1 À 2.2. ET POUR LE SEUL SECTEUR Nzh, SONT ADMIS :

2.3.1. Dans les zones humides, repérées aux documents graphiques par un zonage spécifique Nzh, sont interdits :

- toutes constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagement ;
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol, dépôts permanents de tout matériau ou de matériels, travaux contrariant le régime hydraulique existant, assèchements ou mises en eau des zones humides.

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile ;
- les aménagements et équipements nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, à condition d'être légers et réversibles ;
- les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés :
  a. à la sécurité des personnes ;
  b. ou à l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;
  c. ou à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une «utilité publique» ou un «caractère d'intérêt général» suffisant ;
  d. et 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.
Toute opération entraînant la disparition d'une zone humide sera ainsi compensée par la création d'une zone humide équivalente dont la surface représentera au moins le double de la surface impactée.

Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées essentiellement à partir d'un inventaire. Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009 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.

ARTICLE N.3 CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE DE L'HABITAT

3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

3.1.1. Non réglementé.

3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

3.2.1. Non réglementé.

SECTION II
CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE N.4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

4.1.1. Non réglementé

4.2. HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

4.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

4.2.1.1. Non réglementé

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

4.3.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

4.3.1.1. Non réglementé

4.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

4.4.1.1. Non réglementé

4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

4.5.1. Sauf indication plus contraignante, procédant à des motifs de sécurité publique ou de salubrité, la distance minimale entre deux constructions non contiguës n'est pas réglementée.

ARTICLE N.5 QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :

- s'insérer dans leurs abords ;
- et participer à la qualité architecturale et paysagère ;
- et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.

5.1.4. Toute nouvelle construction doit conserver le style et le rythme architectural des bâtiments anciens existants sur le secteur.

5.1.5. Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux nobles et de présenter une volumétrie s'intégrant parfaitement au site.

5.1.6. Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, visibles ou non depuis l'espace public ou les voies et les emprises publiques, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

5.1.7. D'une manière générale, tout pastiche provenant d'une autre région et autres imitations sont proscrits.

5.1.8. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du terrain naturel et non l'inverse.

5.1.9. Les dispositions de l'article A.5 ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

5.2. TOITURES -COUVERTURES ET ÉLÉMENTS DE TOITURE

5.2.1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

5.2.2. Les toitures des constructions et installations doivent être composées avec une faible pente afin de ne pas augmenter en hauteur la volumétrie du bâtiment.

5.2.3. La couleur doit être choisie dans une tonalité sombre en harmonie avec celles des façades et de préférence d'une finition mate, tout matériaux brillant est proscrit y compris pour les accessoires.

5.2.4. Les toitures des extensions des constructions existantes doivent être conçues en cohérence avec la toiture de la construction existante.

5.2.10. Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture ou être masqués à la vue depuis l'espace public.

5.2.11. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit. De même, les matériaux d'aspect brillant sont prohibés.

5.2.12. La pose de châssis de toit, de capteur solaires ou tout autre dispositif visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques de la construction

doivent être particulièrement étudiés, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées). Les châssis de toit doivent être encastrés dans la toiture et de préférence non visibles depuis l'espace public ou les voies publiques et privées ouvertes à la circulation et emprises publiques.

5.3. VOLUMÉTRIE

5.3.1. Les volumes des constructions doivent être simples.

5.3.2. Si la construction de plusieurs bâtiments non contigus est nécessaire, il doit être recherché une disposition des bâtiments les uns par rapport aux autres la plus compacte possible ; la dispersion des éléments bâtis est à éviter.

5.4. PAREMENTS EXTÉRIEURS

5.4.1. Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

5.4.2. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

5.4.3. Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

5.4.4. Les couleurs sont choisies dans une tonalité en harmonie avec celle de la toiture et de préférence d'une finition mate, tout matériau brillant est proscrit y compris pour les accessoires.

5.4.5. Le bardage en bois naturel (non peint, non lazuré) est recommandé.

5.4.6. L'aspect et la couleur des enduits des murs de façade seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.

5.4.7. Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités dans des matériaux en harmonie avec ceux du corps de bâtiment principal.

5.4.8. La composition des façades en particulier celles qui comportent peu ou pas d'ouvertures pourra intégrer des éléments de modénature (par exemple : mise en valeur du soubassement, légère différence de couleur, éléments horizontaux différenciant la partie basse et la partie haute de la façade, utilisation d'un même matériau dans différentes mises en œuvre formant des jeux de trames, etc...) pour composer et animer les volumes bâtis..

5.5. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

5.5.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

5.5.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.

5.5.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, etc. doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :
- soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

5.4.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

5.6. CLÔTURES

5.6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

5.6.1.1. En cas de clôtures, les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques et prendre en compte le ruissellement des eaux pluviales. Ainsi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans l'objectif d'amélioration de la biodiversité et de la limitation des risques naturels.

5.6.1.2. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 14 novembre 2019, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.

5.7. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.7.1. Toute construction doit être conforme à la législation thermique en vigueur.

5.7.2. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.

5.7.3. La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé publique, doivent être favorisées

5.8. OBJECTIFS QUALITATIFS ET RÈGLES CONCERNANT LES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE À PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME.

5.8.1. Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.

5.8.2. Toute démolition est interdite. Seule la démolition des parties ne participant pas à l'intérêt de sa conservation est autorisée.

5.8.3. Par ailleurs, les extensions sont possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment. Toute évolution doit se réaliser dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.

5.8.4. Dans tous les cas, il s'agit de respecter ou de restaurer :
- l'orientation et l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments ;
- la composition des façades et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnancement pour les trav. es et niveaux, etc.) ;
- les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moulures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, etc.).

ARTICLE N.6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

6.1.1. PLANTATION

6.1.1.1. Les constructions, installations ou extensions doivent être implantées de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

6.1.2.2. Les aires de stationnement collectif et en plein-air, comportant plus de 4 véhicules, doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné et être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin

d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles.

6.1.2.3. Un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, béton poreux, etc.) par rapport aux enrobés.

6.1.2.4. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et arbustes doivent être d'essence locale (les essences invasives sont interdites). .

6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER AU TITRE DES ARTICLES L.151-23 ET L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.1. Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés en espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme Ce classement en EBC, qu'ils soient surfaciques ou ponctuels, interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.113-2 du code de l'urbanisme.

6.2.2. L'organisation du bâti sur une unité foncière comprenant un ou des arbres patrimoniaux localisés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ou des Espaces Boisés Remarquables au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doit être conçue pour assurer la préservation des spécimens protégés sauf pour motif directement et strictement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen, à condition que l'arbre abattu soit remplacé par une arbre d'essence et de développement à terme équivalents. La modification mineure des Espaces Boisés Remarquables tel qu'identifiés au titre de l'article L.151-23 est admise à la condition expresse que la continuité de l'espace vert et sa superficie initiale dans l'unité foncière soient reconstituées.

6.2.3. Les espaces en eau (plans d'eau, mares et marais), préservés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant sur le plan de zonage, interdisent tout comblement, exhaussement, affouillement de sol. Toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagement est interdit. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.

6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

6.2.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

6.2.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

6.2.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.

6.2.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.

6.2.5. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.

6.2.6. Les découpages parcellaires doivent être réalisés de sorte que chaque lot puisse infiltrer les eaux de ruissellement de ses propres surfaces actives.

6.2.7. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à

l'opération et au terrain.

6.2.8. Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

6.2.9. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

ARTICLE N.7. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

7.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.

7.1.2. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

7.1.3. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.

7.2. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

7.2.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute nature des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

7.3. STATIONNEMENT DES CYCLES

7.3.1. Un ou plusieurs espaces doivent être aménagés pour le stationnement des vélos.

SECTION III
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE N.8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

8.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

8.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée.

8.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

8.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cet accès peut être imposé par l'autorité compétente.

8.5. Tout nouvel accès sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

8.6. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.

8.6. Toute voie nouvelle créée doit permettre :
- d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie ;
- de s'intégrer au maillage existant ;
- une bonne qualité de la desserte du quartier ;
- de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères ;
- une bonne adaptation à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir.

8.7. Le nombre d'accès automobile est limité à un par voie, à l'exception des terrains situés à l'angle de deux rues pour lesquels les accès sont limités à deux.

8.8. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, …) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière.

8.9. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :
- la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
- la préservation de la sécurité des personnes ;
- les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
- les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte ;
- l'existence de réseaux.

ARTICLE N.9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

9.1. EAU POTABLE

9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être

raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable et respectant les normes en vigueur.

9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

9.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

9.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.

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

9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.

9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

9.3. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

9.4. ORDURES MÉNAGÈRES

9.4.1. Dans l'ensemble de la zone et quelle que soit la destination des constructions, celles-ci doivent intégrer des emplacements spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB). Les locaux exigibles doivent être conçus de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets. Les conteneurs en attente de la collecte doivent être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et doivent être disposés en limite de parcelle ou regroupés en limite d'opération.

9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.

9.4.4. Toute installation et aménagements doivent respecter les normes du service délégataire.

9.6. AUTRES RÉSEAUX

9.6.1. Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.

9.6.2. Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux d'énergie (électricité, gaz…) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

9.7. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

9.7.1. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont autorisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité

architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.

9.7.2. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

9.7.3. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.

TITRE 6:
ANNEXES INVENTAIRES DES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX

AVERTISSEMENT

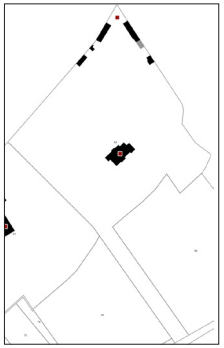
Pour connaître les protections édictées par le présente Plan Local d'Urbanisme au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, il faut se référer :

- à l'article DG11 - dispositions générales relatives aux éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages ;
- à l'article 5 des zones urbaines concernées relatif aux objectifs qualitatifs et règles concernant les éléments du patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ;
- aux présentes fiches ;

NUMÉRO 001



photographie



plan

NOM :	Sans objet
RÉFÉRENCES CADASTRALES	AE0084
ADRESSE	63 avenue du Général de Gaulle
STATUT	☐ PUBLIC ☑ PRIVÉ
ÉTAT DE CONSERVATION	☑ BON ☐ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION
QUALITÉ	☑ BÂTIMENT D'EXCEPTION ☑ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT
OCCUPATION	☐ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ☑ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ☐ ÉQUIPEMENT
ÉPOQUE DE CONSTRUCTION	
ÉPOQUE SUPPOSÉE	☐ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ☐ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ☑ INCONNUE
DESCRIPTION (caractère informatif)	☐ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ☐ TRADITIONNEL ☑ MAISON DE MÂITRE ☐ MAISON DE BOURG ☐ CULTE ☐ AUTRES

DESCRIPTION

Bâti dominant : Bâtiment R+1+C avec toiture à pans à coyaux.
Matériaux : enduit

Couverture : ardoise

Éléments architecturaux remarquables : Toiture à flèche en ardoise et toiture à deux pans avec lucarnes rampantes surmontées d'ardoises. Plaquage en faux bois sur façade.
En cadrement des baies et chainage d'angle en briques rouges apparentes.
Epi de faîtage en toiture. Allège avec décors de briques rouges.
Garde-corps en ferronnerie.

VALEUR ☐ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ☑ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO 002



photographie



plan

NOM :	Sans objet
RÉFÉRENCES CADASTRALES	AE0081
ADRESSE	83 avenue du Général de Gaulle
STATUT	☐ PUBLIC ☑ PRIVÉ
ÉTAT DE CONSERVATION	☑ BON ☐ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION
QUALITÉ	☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ☑ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT
OCCUPATION	☐ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ☑ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ☐ ÉQUIPEMENT
ÉPOQUE DE CONSTRUCTION	
ÉPOQUE SUPPOSÉE	☐ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ☐ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ☑ INCONNUE
DESCRIPTION (caractère informatif)	☐ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ☐ TRADITIONNEL ☐ MAISON DE MÂITRE ☑ MAISON BOURGEOISE ☐ MAISON DE BOURG ☐ CULTE ☐ AUTRES

DESCRIPTION

Bâti dominant : Bâtiment R+1+c à pans à coyaux

Matériaux : Enduit

Couverture : Tuiles plates

Éléments architecturaux remarquables : Toitures à coyaux surmontée de tuiles plates. Toiture à 2 pans avec lucarnes jacobines avec lisses apparentes en bois. Cheminée en briques rouges apparentes.

VALEUR ☐ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ☑ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO 003



photographie



plan

NOM : Les Pleus

RÉFÉRENCES CADASTRALES AE0148

ADRESSE 67 avenue du Général de Gaulle

STATUT ☐ PUBLIC ☑ PRIVÉ

ÉTAT DE CONSERVATION ☑ BON ☐ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION

QUALITÉ ☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ☑ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT

OCCUPATION ☐ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS
☑ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ☐ ÉQUIPEMENT

ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

ÉPOQUE SUPPOSÉE ☐ ANTE ☐ INDUSTRIELLE
☐ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ☑ INCONNUE

DESCRIPTION (caractère informatif) ☐ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE
☐ TRADITIONNEL ☐ MAISON DE MÂITRE ☑ MAISON BOURGEOISE
☐ MAISON DE BOURG ☐ CULTE ☐ AUTRES

DESCRIPTION

Bâti dominant : Bâtiment R+1+c à pans à coyaux

Matériaux : Enduit

Couverture : Tuiles plates

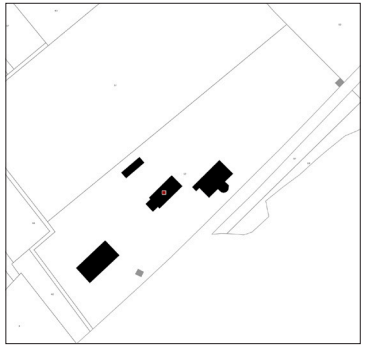
Éléments architecturaux remarquables : Toitures à 2 pans surmontée de tuiles plates. Toiture avec lucarnes jacobines. Cheminées en briques rouges apparentes. Chainage d'angle marqué par un enduit différencié. Plaquage en faux bois sur la façade.

VALEUR ☐ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ☑ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO 004



photographie



plan

NOM : Affolante des bords de Seine

RÉFÉRENCES CADASTRALES AH0052

ADRESSE 11 chemin des Praillons

STATUT ☐ PUBLIC ☑ PRIVÉ

ÉTAT DE CONSERVATION ☑ BON ☐ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION

QUALITÉ ☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ☑ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT

OCCUPATION ☐ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS
☑ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ☐ ÉQUIPEMENT

ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

ÉPOQUE SUPPOSÉE ☐ ANTE ☐ INDUSTRIELLE
☐ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐2ÈME MOITIÉ 20ÈME ☑ INCONNUE

DESCRIPTION (caractère informatif) ☐ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE
☐ TRADITIONNEL ☑ MAISON DE MÂITRE
☐ MAISON DE BOURG ☐ CULTE ☐ AUTRES

DESCRIPTION

Bâti dominant : Bâtiment R+2 avec toiture à pans

Matériaux : Brique

Couverture : Tuiles

Éléments architecturaux remarquables : Toitures à 2 pans surmontée de tuiles plates avec lisses en bois apparentes. Garde-corps en ferronnerie et menuiseries bois. Corniches de niveaux composées de décors saillants. Baies extérieures avec linteaux en arc.

VALEUR ☐ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ☑ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO 005



photographie



plan

NOM : Château de Boissettes

RÉFÉRENCES CADASTRALES AH0001 et AH0003

ADRESSE Place du Général Clinchant

STATUT ☐ PUBLIC ☑ PRIVÉ

ÉTAT DE CONSERVATION ☐ BON ☑ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION

QUALITÉ ☑ BÂTIMENT D'EXCEPTION ☐ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT

OCCUPATION ☐ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS
☐ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ☐ ÉQUIPEMENT

ÉPOQUE DE CONSTRUCTION 17 ème siècle

ÉPOQUE SUPPOSÉE ☑ ANTE ☐ INDUSTRIELLE
☐ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ☐ INCONNUE

DESCRIPTION (caractère informatif) ☐ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE
☐ TRADITIONNEL ☐ MAISON DE MÂITRE
☐ MAISON DE BOURG ☐ CULTE ☑ AUTRES

DESCRIPTION

Bâti dominant : Bâtiment principal R+2+c / Ecuries R+c

Matériaux : Enduits / Enduits

Couverture : Ardoise / Tuiles plates

Éléments architecturaux remarquables :
Bâtiment principal : Toiture en ardoise avec lucarnes jacobines en pierre. Cheminées en briques rouges et en pierre. Chainage d'angle en moellons. Baies extérieures en moellons. Portail d'entrée en ferronnerie avec pilier en pierre. Tour emblématique avec toiture en ardoise.
Ecuries : Toiture à deux pans en tuiles plates. Lucarne pendante au-dessus de l'entrée (portail en bois). Chainage d'angle en pierre. Baies en pierre.

VALEUR ☐ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ☑ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO 006



photographie



plan

NOM : Bellerive

RÉFÉRENCES CADASTRALES AI0133

ADRESSE Rue Paul Gillon

STATUT ☐ PUBLIC ☑ PRIVÉ

ÉTAT DE CONSERVATION ☑ BON ☐ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION

QUALITÉ ☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ☑ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT

OCCUPATION ☐ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS
☑ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ☐ ÉQUIPEMENT

ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

ÉPOQUE SUPPOSÉE ☐ ANTE ☐ INDUSTRIELLE
☐ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ☑ INCONNUE

DESCRIPTION (caractère informatif) ☐ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE
☐ TRADITIONNEL ☑ MAISON DE MÂITRE
☑ MAISON DE BOURG ☐ CULTE ☐ AUTRES

DESCRIPTION

Bâti dominant : Corps principal R+2+c + maison de gardien R+1

Matériaux : Enduit

Couverture : Tuiles plates

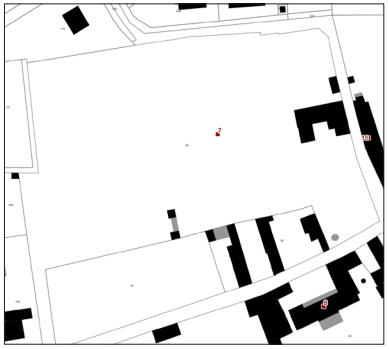
Éléments architecturaux remarquables : Bâti principal : Corniche moulurée. Linteaux moulurées Chainage angles aspect pierre apparentes.
Gardien : Façade en murs moellon (RdC) Toit en demi-coupe. Faux pans de bois en façade. Cheminée surmontée de briques.

VALEUR ☐ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ☑ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO 007



photographie



plan

NOM : Sans objet

RÉFÉRENCES CADASTRALES AI0085

ADRESSE 24 Rue Brouard

STATUT ☐ PUBLIC ☑ PRIVÉ

ÉTAT DE CONSERVATION ☑ BON ☐ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION

QUALITÉ ☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ☑ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT

OCCUPATION ☐ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS
☑ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ☐ ÉQUIPEMENT

ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

ÉPOQUE SUPPOSÉE ☐ ANTE ☐ INDUSTRIELLE
☐ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ☑ INCONNUE

DESCRIPTION (caractère informatif) ☐ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE
☐ TRADITIONNEL ☑ MAISON DE MÂITRE
☐ MAISON DE BOURG ☐ CULTE ☐ AUTRES

DESCRIPTION

Bâti dominant : Bâtiment R+1+c à pans en ardoise

Matériaux : Pierre

Couverture : Ardoise

Éléments architecturaux remarquables : Toiture ardoise avec œil de de bœuf. Soubassement en pierre marqué. Chainage d'angle marqué. Garde-corps en ferronnerie. Corniche moulurée. Cheminée pierre couronnée. Portail ferronnerie avec piliers en briques bichromatiques couronnés de pierres.

VALEUR ☐ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ☑ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO 008



photographie



plan

NOM : Sans objet

RÉFÉRENCES CADASTRALES AI0043

ADRESSE 13 Rue Brouard

STATUT ☐ PUBLIC ☑ PRIVÉ

ÉTAT DE CONSERVATION ☑ BON ☐ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION

QUALITÉ ☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ☑ BÂTIMENT REMARQUABLE ☑ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT

OCCUPATION ☐ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS
☑ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ☐ ÉQUIPEMENT

ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

ÉPOQUE SUPPOSÉE ☐ ANTE ☐ INDUSTRIELLE
☐ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐2ÈME MOITIÉ 20ÈME ☑ INCONNUE

DESCRIPTION (caractère informatif) ☐ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE
☐ TRADITIONNEL ☑ MAISON DE MÂITRE
☐ MAISON DE BOURG ☐ CULTE ☐ AUTRES

DESCRIPTION

Bâti dominant : Bâtiment R+1 bat à pans tuiles

Matériaux : Enduit / Pierre

Couverture : Tuiles plates

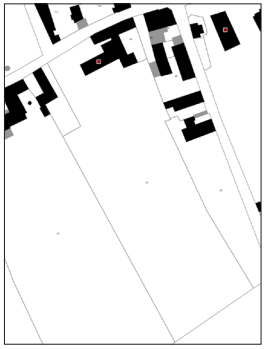
Éléments architecturaux remarquables : Toitures à 2 pans avec lisses apparentes sculptées. Sous face toiture bois. Epi de faitage. Soubassement enduit. Chainage d'angle et encadrement baie aspect pierre. Faux pans de bois en façade. Corniche de niveau moulurée. Pans de façade sur rue en pierre.

VALEUR ☐ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ☑ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO 009




photographie



plan

NOM :	Les Varennes
RÉFÉRENCES CADASTRALES	AI0036 et AI0041
ADRESSE	9, rue Brouard
STATUT	☐ PUBLIC ☑ PRIVÉ
ÉTAT DE CONSERVATION	☑ BON ☐ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION
QUALITÉ	☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ☑ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT
OCCUPATION	☐ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ☑ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ☐ ÉQUIPEMENT
ÉPOQUE DE CONSTRUCTION	
ÉPOQUE SUPPOSÉE	☐ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ☐ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ☑ INCONNUE
DESCRIPTION (caractère informatif)	☐ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ☐ TRADITIONNEL ☐ MAISON DE MÂITRE ☑ MAISON DE BOURG ☐ CULTE ☐ AUTRES

DESCRIPTION

Bâti dominant : Bâtiment R+1+c avec toiture à 2 pans.

Matériaux : Enduit / Pierre

Couverture : Ardoise

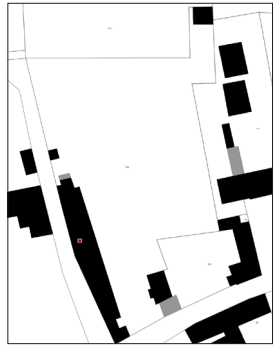
Éléments architecturaux remarquables : Cour pavée. Cheminée en briques rouges couronnées. Chainage d'angle et encadrement baie aspect pierres. Corniches moulurées. Portail en ferronnerie avec pilier en pierre décorées.

VALEUR ☐ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ☑ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO 010



photographie



plan

NOM :	Les Roches
RÉFÉRENCES CADASTRALES	AB0114
ADRESSE	22 Rue Brouard
STATUT	☐ PUBLIC ☑ PRIVÉ
ÉTAT DE CONSERVATION	☐ BON ☐ MOYEN ☑ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION
QUALITÉ	☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ☑ BÂTIMENT REMARQUABLE ☑ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT
OCCUPATION	☐ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ☑ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ☐ ÉQUIPEMENT
ÉPOQUE DE CONSTRUCTION	
ÉPOQUE SUPPOSÉE	☐ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ☐ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ☑ INCONNUE
DESCRIPTION (caractère informatif)	☐ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ☑ TRADITIONNEL ☐ MAISON DE MÂITRE ☐ MAISON DE BOURG ☐ CULTE ☐ AUTRES

DESCRIPTION

Bâti dominant : Bâtiment R+1+c avec toitures à deux pans

Matériaux : Enduit

Couverture : Tuiles plates

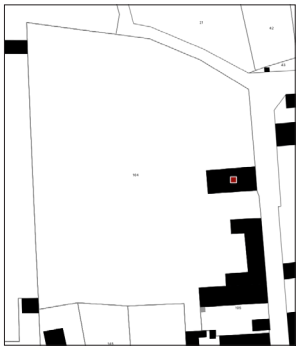
Éléments architecturaux remarquables : Soubassement longère enduit. Chainage d'angle et encadrement des baies aspect pierre. Faux pans de bois sur façade. Décors de briques sur rue + RdC en moellons. Tour emblématique avec corniche moulurée, chainage d'angle aspect pierre et faux pans de bois. Portail ferronnerie et bois.

VALEUR ☐ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ☑ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO 011



photographie



plan

NOM :	Sans objet
RÉFÉRENCES CADASTRALES	AB0104
ADRESSE	2, rue Brouard
STATUT	☐ PUBLIC ☑ PRIVÉ
ÉTAT DE CONSERVATION	☑ BON ☐ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION
QUALITÉ	☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ☑ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT
OCCUPATION	☐ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ☑ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ☐ ÉQUIPEMENT
ÉPOQUE DE CONSTRUCTION	
ÉPOQUE SUPPOSÉE	☐ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ☐ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ☑ INCONNUE
DESCRIPTION (caractère informatif)	☐ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ☐ TRADITIONNEL ☐ MAISON DE MÂITRE ☑ MAISON DE BOURG ☐ CULTE ☐ AUTRES

DESCRIPTION

Bâti dominant : Bâtiment R+1+c à pans à coyaux

Matériaux : Enduit

Couverture : Ardoise

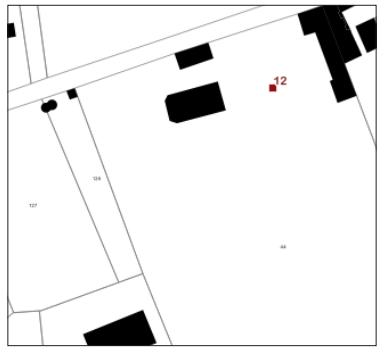
Éléments architecturaux remarquables : Menuiserie bois corniche moulurée aspect pierres. Portail ferronnerie avec piliers maçonnés avec bandeau de briques rouges apparentes.

VALEUR ☐ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ☑ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO 012



photographie



plan

NOM :	Sans objet
RÉFÉRENCES CADASTRALES	AI0044
ADRESSE	15, rue Brouard
STATUT	☐ PUBLIC ☑ PRIVÉ
ÉTAT DE CONSERVATION	☑ BON ☐ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION
QUALITÉ	☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ☑ BÂTIMENT REMARQUABLE ☑ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT
OCCUPATION	☐ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ☑ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ☐ ÉQUIPEMENT
ÉPOQUE DE CONSTRUCTION	
ÉPOQUE SUPPOSÉE	☐ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ☐ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐2ÈME MOITIÉ 20ÈME ☑ INCONNUE
DESCRIPTION (caractère informatif)	☐ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ☑ TRADITIONNEL ☑ MAISON DE MÂITRE ☐ MAISON DE BOURG ☐ CULTE ☐ AUTRES

DESCRIPTION

Bâti dominant : ensemble de deux bâtiments emblématiques :
- Bâtiment R+1 avec toiture à 2 pans en ardoise
- Bâtiment R+1 avec toiture à 2 pans en tuiles plates

Matériaux : bâtiment enduit et bâtiment en briques et moellons

Couverture : bâtiment avec toiture en ardoise et bâtiment avec toiture de tuiles plates

Éléments architecturaux remarquables : Bâtiment avec toiture à 2 pans. Chainage d'angle d'aspect pierres apparentes. Encadrement des baies maçonné. Bandeau maçonné en façade. Corniche moulurée. Menuiserie bois. Cheminées en briques rouges apparentes.
Bâtiment avec toiture à croupe surmontée de tuiles plates. RDC en moellons et étage en briques crues. (faux) pans de bois en façade. Linteaux en bois au RDC. Porche d'entrée en arc avec éléments de boiserie. Cheminée en briques rouges apparentes.

VALEUR ☐ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ☑ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

TITRE 7:
ANNEXES INVENTAIRES DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS PONCTUELS

AVERTISSEMENT

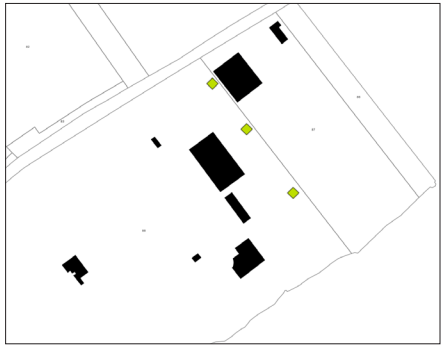
Pour connaître les protections édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme, il faut se référer :

- à l'article DG10 - dispositions générales relatives aux Espaces Boisés Classés;
- à l'article 6 des zones concernées relatif aux éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique ou paysager au titre des articles L. 151-23 et L. 113-1 du code de l'urbanisme ;
- aux présentes fiches ;

NUMÉRO 001



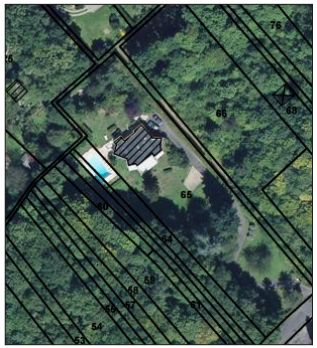
photo aérienne

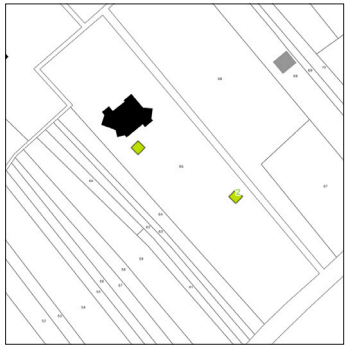

plan

RÉFÉRENCES CADASTRALES AE0088

ADRESSE Chemin des Praillons

NUMÉRO 002

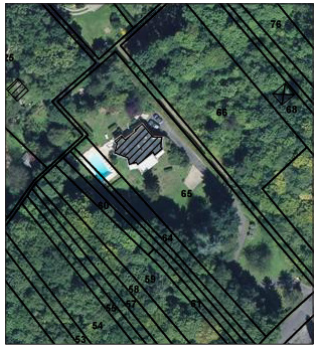

photo aérienne

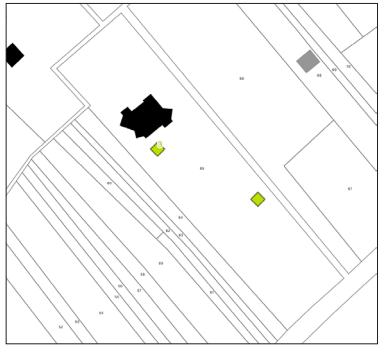

plan

RÉFÉRENCES CADASTRALES AE0065

ADRESSE Chemin des Praillons

NUMÉRO 003


photo aérienne


plan

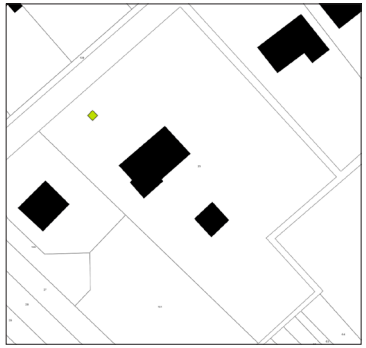
RÉFÉRENCES CADASTRALES AE0065

ADRESSE Chemin des Praillons

NUMÉRO 004



photo aérienne


plan

RÉFÉRENCES CADASTRALES AE0025

ADRESSE 7 rue des Uzelles

NUMÉRO 005

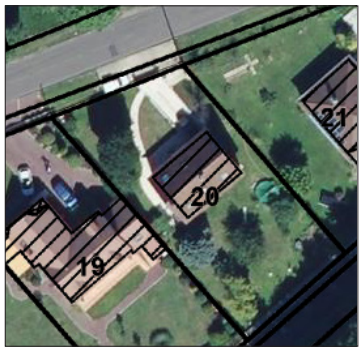
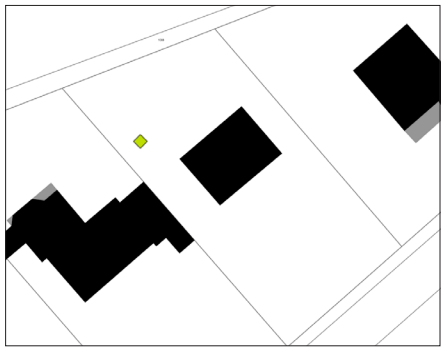


photo aérienne


plan

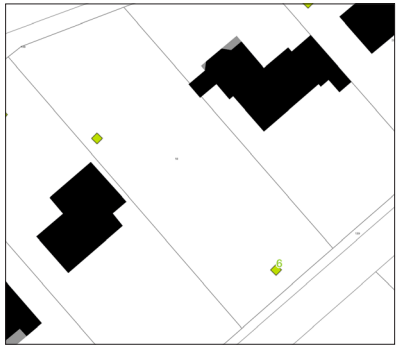
RÉFÉRENCES CADASTRALES AE0020

ADRESSE 5 Avenue du Général de Gaulle

NUMÉRO 006



photo aérienne



plan

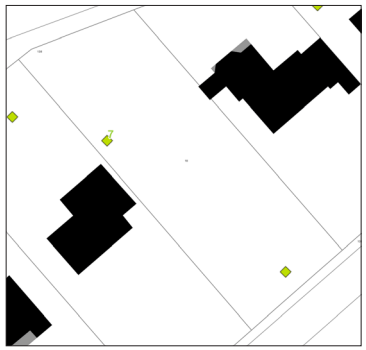
RÉFÉRENCES CADASTRALES AE0018

ADRESSE 7 Avenue du Général de Gaulle

NUMÉRO 007



photo aérienne



plan

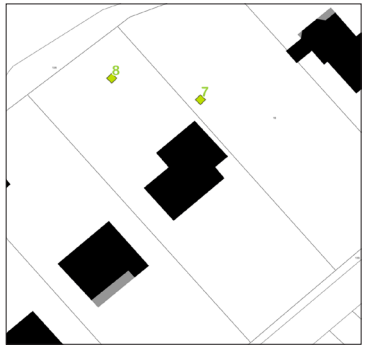
RÉFÉRENCES CADASTRALES AE0018

ADRESSE 7 Avenue du Général de Gaulle

NUMÉRO 008



photo aérienne



plan

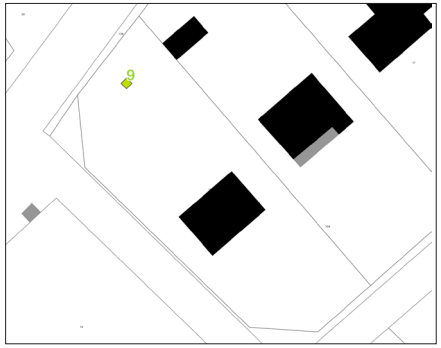
RÉFÉRENCES CADASTRALES AE0017

ADRESSE 9 Avenue du Général de Gaulle

NUMÉRO 009



photo aérienne



plan

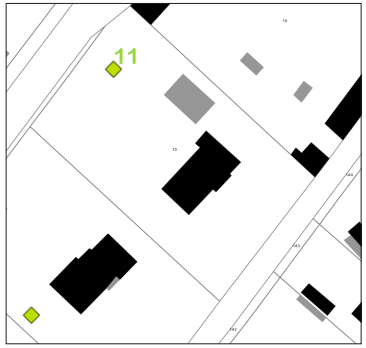
RÉFÉRENCES CADASTRALES AE0015

ADRESSE Avenue du Général de Gaulle / Rue des Uzelles

NUMÉRO 011



photo aérienne



plan

RÉFÉRENCES CADASTRALES AE0013

ADRESSE Avenue du Général de Gaulle

NUMÉRO 010

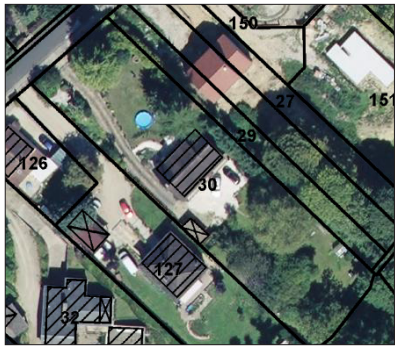


photo aérienne



plan

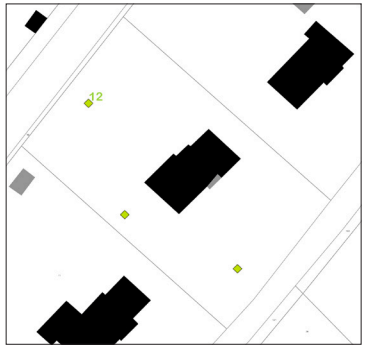
RÉFÉRENCES CADASTRALES AE0030

ADRESSE 21 Rue des Uzelles

NUMÉRO 012



photo aérienne



plan

RÉFÉRENCES CADASTRALES AE0012

ADRESSE rue des Uzelles

NUMÉRO 013

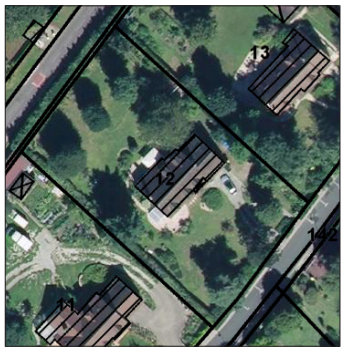
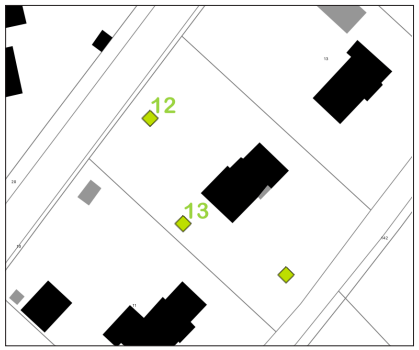


photo aérienne



plan

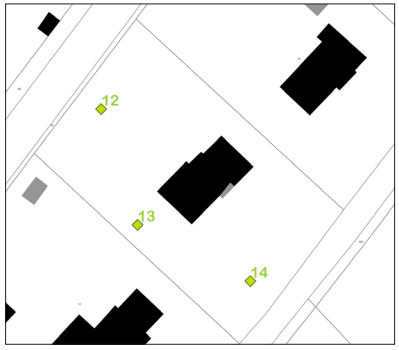
RÉFÉRENCES CADASTRALES AE0012

ADRESSE rue des Uzelles

NUMÉRO 014



photo aérienne



plan

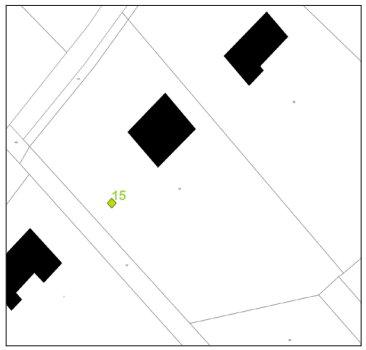
RÉFÉRENCES CADASTRALES AE0012

ADRESSE rue des Uzelles

NUMÉRO 015



photo aérienne



plan

RÉFÉRENCES CADASTRALES AE0036

ADRESSE rue des Uzelles

NUMÉRO 016



photo aérienne



plan

RÉFÉRENCES CADASTRALES AE0006

ADRESSE rue des Uzelles

NUMÉRO 017

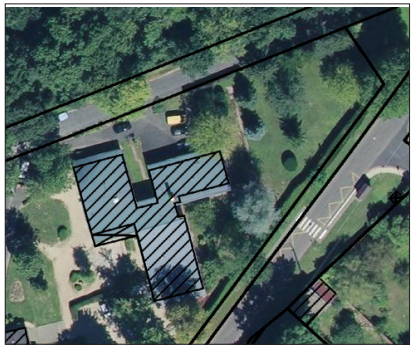
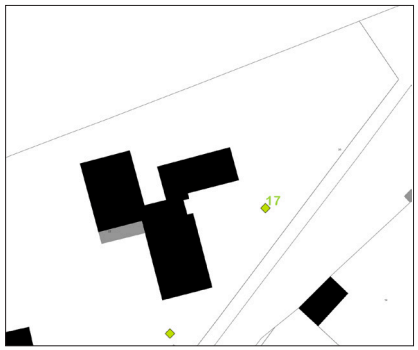


photo aérienne



plan

RÉFÉRENCES CADASTRALES AD0022

ADRESSE Village d'enfants

NUMÉRO 018

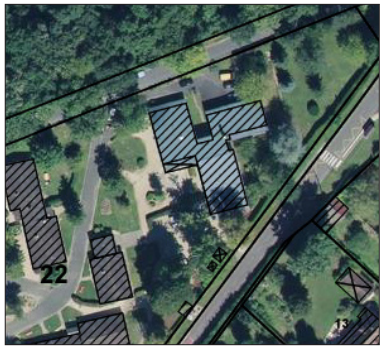
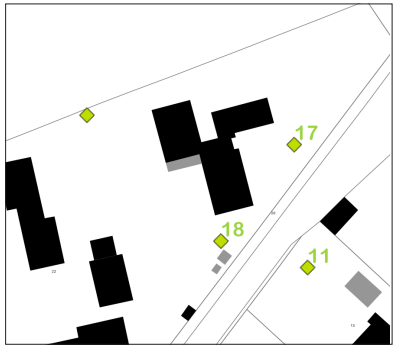


photo aérienne



plan

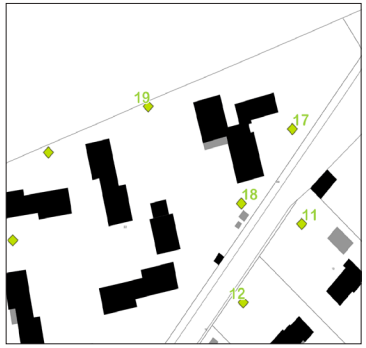
RÉFÉRENCES CADASTRALES AD0022

ADRESSE Village d'enfants

NUMÉRO 019



photo aérienne



plan

RÉFÉRENCES CADASTRALES AD0022

ADRESSE Village d'enfants

NUMÉRO 020

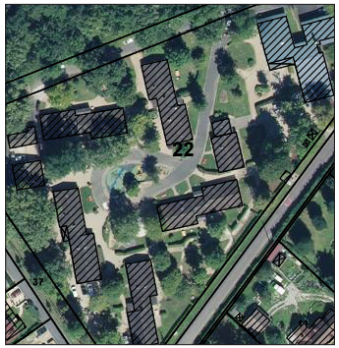


photo aérienne



plan

RÉFÉRENCES CADASTRALES AD0022

ADRESSE Village d'enfants

NUMÉRO 021

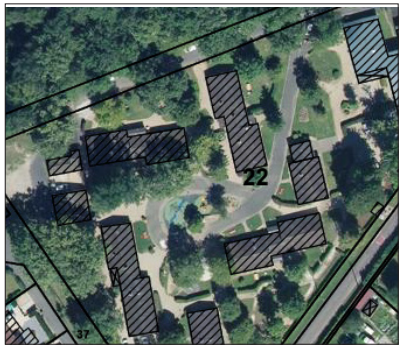
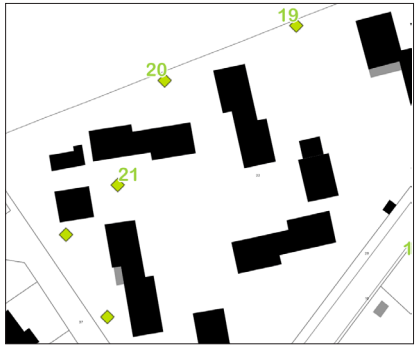


photo aérienne



plan

RÉFÉRENCES CADASTRALES AD0022

ADRESSE Village d'enfants

NUMÉRO 022



photo aérienne



plan

RÉFÉRENCES CADASTRALES AD0022

ADRESSE Village d'enfants

NUMÉRO 023

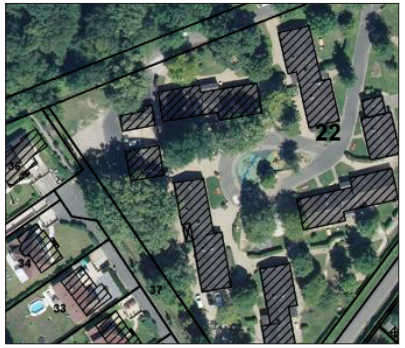
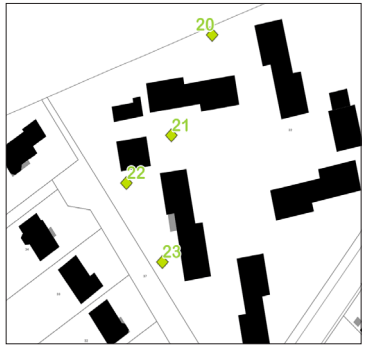


photo aérienne



plan

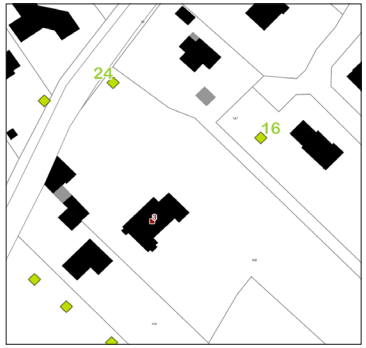
RÉFÉRENCES CADASTRALES AD0022

ADRESSE Village d'enfants

NUMÉRO 024



photo aérienne



plan

RÉFÉRENCES CADASTRALES AE0148

ADRESSE 67 avenue du Général de Gaulle

NUMÉRO 025



photo aérienne



plan

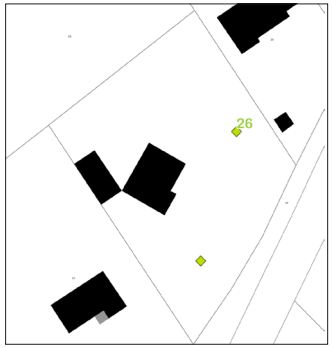
RÉFÉRENCES CADASTRALES AD0029

ADRESSE 70 avenue du Général de Gaulle

NUMÉRO 026



photo aérienne



plan

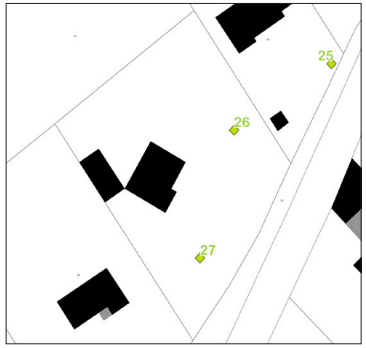
RÉFÉRENCES CADASTRALES AD0026

ADRESSE 68 avenue du Général de Gaulle

NUMÉRO 027



photo aérienne



plan

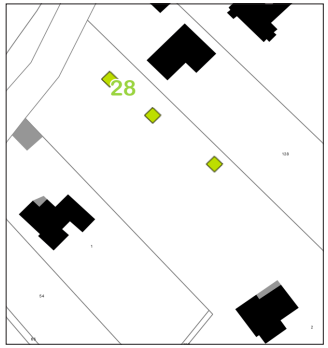
RÉFÉRENCES CADASTRALES AD0026

ADRESSE 68 avenue du Général de Gaulle

NUMÉRO 028



photo aérienne



plan

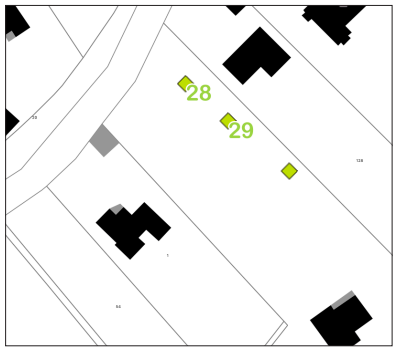
RÉFÉRENCES CADASTRALES AE0002

ADRESSE 63 avenue du Général de Gaulle

NUMÉRO 029



photo aérienne



plan

RÉFÉRENCES CADASTRALES AE0002

ADRESSE 63 avenue du Général de Gaulle

NUMÉRO 030



photo aérienne



plan

RÉFÉRENCES CADASTRALES AD0002

ADRESSE 63 avenue du Général de Gaulle

NUMÉRO 031



photo aérienne



plan

RÉFÉRENCES CADASTRALES AE0089

ADRESSE Chemin des Prailllons

NUMÉRO 032

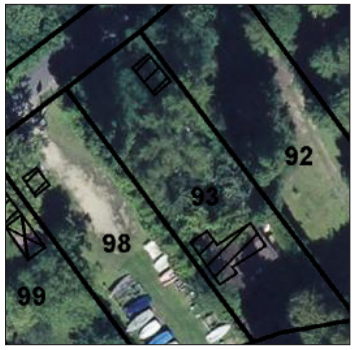
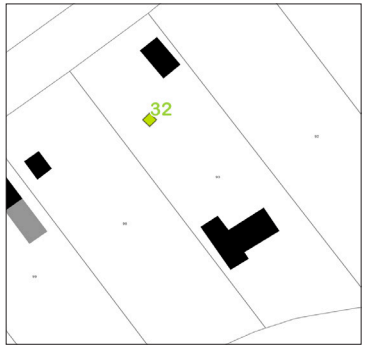


photo aérienne



plan

RÉFÉRENCES CADASTRALES AE0093

ADRESSE 63 avenue du Général de Gaulle

NUMÉRO 033

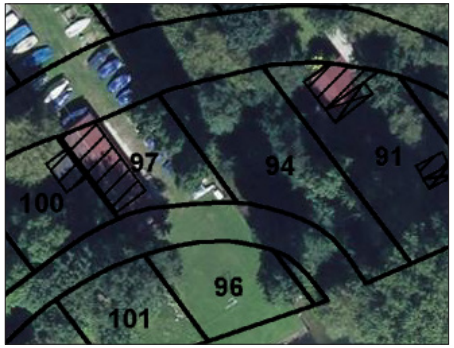
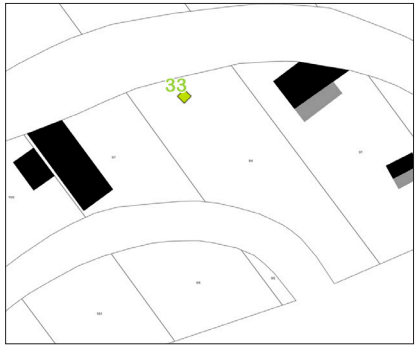


photo aérienne



plan

RÉFÉRENCES CADASTRALES AE0094

ADRESSE

NUMÉRO 034



photo aérienne



plan

RÉFÉRENCES CADASTRALES AH0060

ADRESSE Chemin des Prailllons

NUMÉRO 035

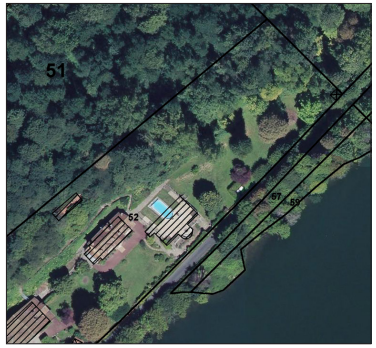
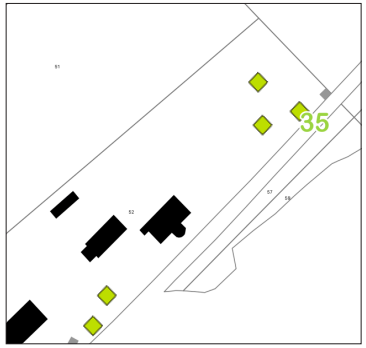


photo aérienne



plan

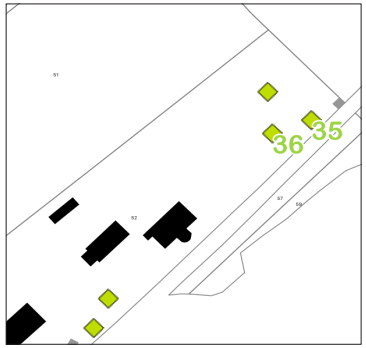
RÉFÉRENCES CADASTRALES AH0052

ADRESSE Chemin des Prailllons

NUMÉRO 036



photo aérienne



plan

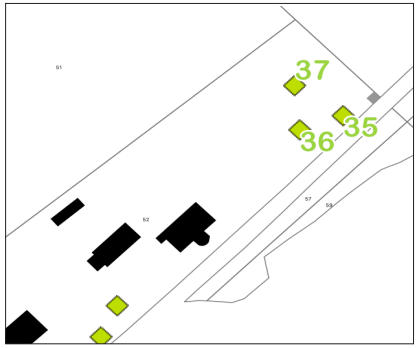
RÉFÉRENCES CADASTRALES AH0052

ADRESSE Chemin des Prailllons

NUMÉRO 037



photo aérienne



plan

RÉFÉRENCES CADASTRALES AH0052

ADRESSE Chemin des Prailllons

NUMÉRO 038

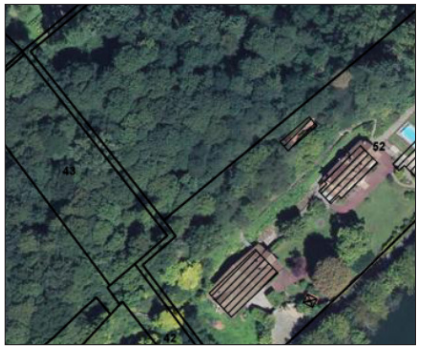


photo aérienne



plan

RÉFÉRENCES CADASTRALES AH0052

ADRESSE Chemin des Prailllons

NUMÉRO 039

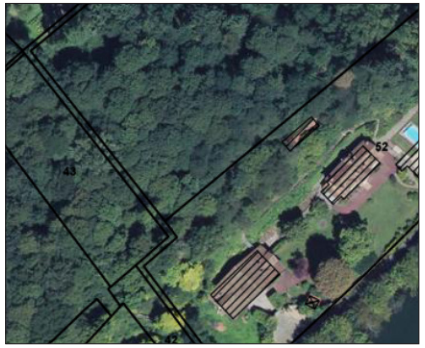


photo aérienne



plan

RÉFÉRENCES CADASTRALES AH0052

ADRESSE Chemin des Prailllons

NUMÉRO 040

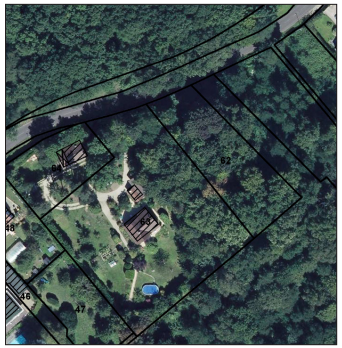


photo aérienne



plan

RÉFÉRENCES CADASTRALES AH0062

ADRESSE avenue du Général de Gaulle

NUMÉRO 041



photo aérienne



plan

RÉFÉRENCES CADASTRALES AH0063

ADRESSE avenue du Général de Gaulle

NUMÉRO 042

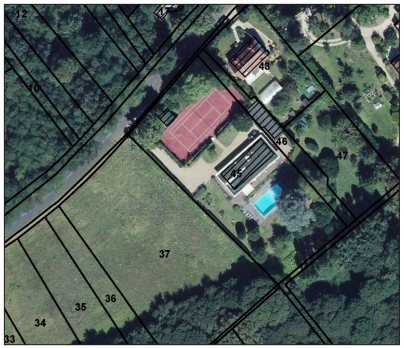


photo aérienne



plan

RÉFÉRENCES CADASTRALES AH0045

ADRESSE Chemin des Prailllons

NUMÉRO 043

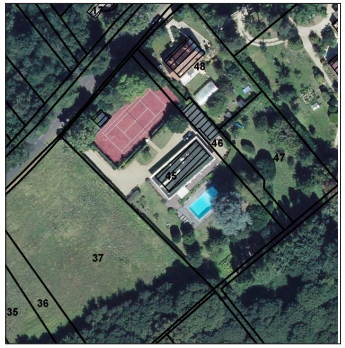


photo aérienne



plan

RÉFÉRENCES CADASTRALES AH0045

ADRESSE Chemin des Prailllons

NUMÉRO 044



photo aérienne



plan

RÉFÉRENCES CADASTRALES AI0031

ADRESSE

NUMÉRO 045



photo aérienne



plan

RÉFÉRENCES CADASTRALES AH0031

ADRESSE

NUMÉRO 046



photo aérienne



plan

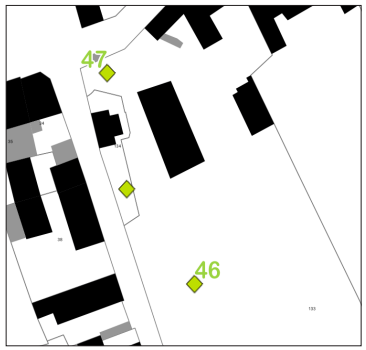
RÉFÉRENCES CADASTRALES AI0133

ADRESSE Rue Paul Gillon

NUMÉRO 047



photo aérienne



plan

RÉFÉRENCES CADASTRALES AI0134

ADRESSE Chemin des Prailllons

NUMÉRO 048



photo aérienne



plan

RÉFÉRENCES CADASTRALES AI0133

ADRESSE Rue Paul Gillon

NUMÉRO 049



photo aérienne



plan

RÉFÉRENCES CADASTRALES

ADRESSE Place de la Mairie

NUMÉRO 050



photo aérienne



plan

RÉFÉRENCES CADASTRALES AB0104

ADRESSE Rue Brouard

NUMÉRO 051

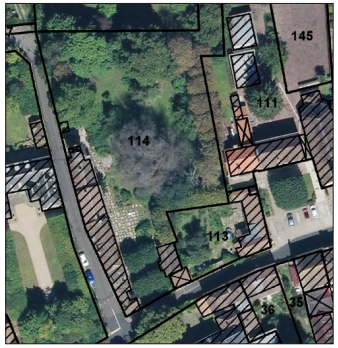


photo aérienne



plan

RÉFÉRENCES CADASTRALES AB0114

ADRESSE 22 rue Brouard

NUMÉRO 052

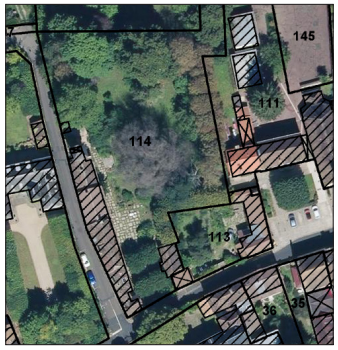


photo aérienne



plan

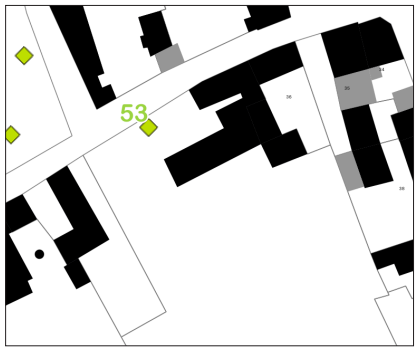
RÉFÉRENCES CADASTRALES AB0114

ADRESSE 22 rue Brouard

NUMÉRO 053



photo aérienne



plan

RÉFÉRENCES CADASTRALES AI0041

ADRESSE 11 Rue Brouard

NUMÉRO 054



photo aérienne



plan

RÉFÉRENCES CADASTRALES AI0085

ADRESSE Rue Brouard

NUMÉRO 055



photo aérienne



plan

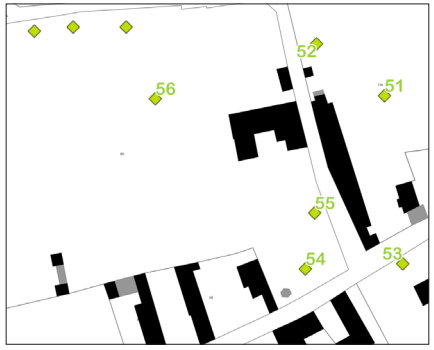
RÉFÉRENCES CADASTRALES AI0085

ADRESSE Rue Brouard

NUMÉRO 056



photo aérienne



plan

RÉFÉRENCES CADASTRALES AI0085

ADRESSE Rue Brouard

NUMÉRO 057



photo aérienne



plan

RÉFÉRENCES CADASTRALES AI0085

ADRESSE Rue des Sables

NUMÉRO 058

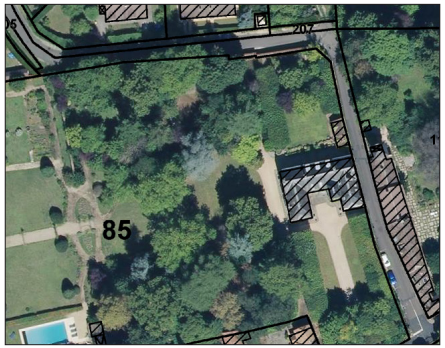


photo aérienne



plan

RÉFÉRENCES CADASTRALES AI0085

ADRESSE Rue des Sables

NUMÉRO 059

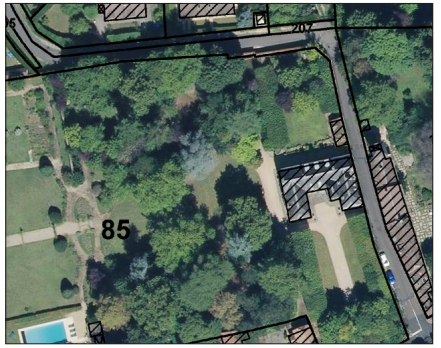


photo aérienne



plan

RÉFÉRENCES CADASTRALES AI0085

ADRESSE Rue des Sables

NUMÉRO 060

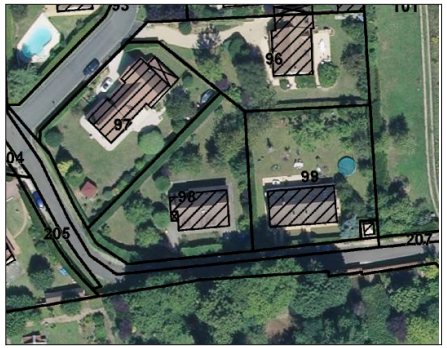


photo aérienne



plan

RÉFÉRENCES CADASTRALES AB0099

ADRESSE 6 Rue des Sables

NUMÉRO 061



photo aérienne



plan

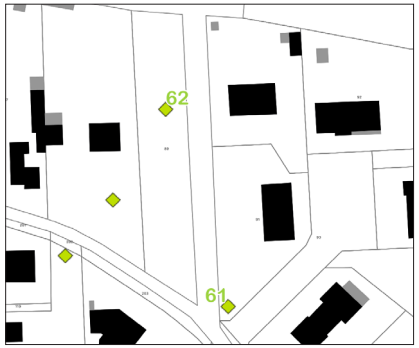
RÉFÉRENCES CADASTRALES AB0091

ADRESSE Angle Rue des Roches / Rue des Sables

NUMÉRO 062



photo aérienne



plan

RÉFÉRENCES CADASTRALES AB0089

ADRESSE 12 Rue des Sables

NUMÉRO 063

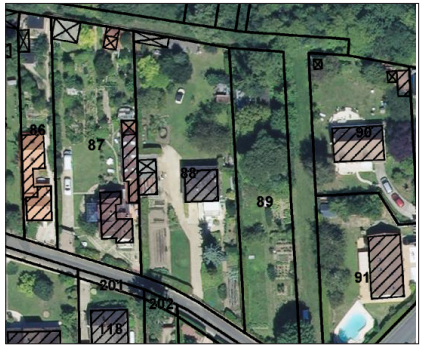
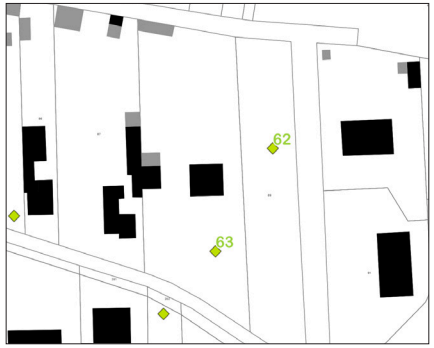


photo aérienne



plan

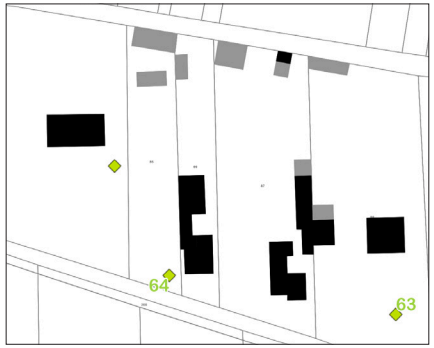
RÉFÉRENCES CADASTRALES AB0088

ADRESSE 12 Rue des Sables

NUMÉRO 064



photo aérienne



plan

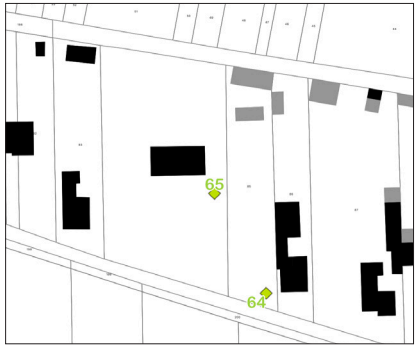
RÉFÉRENCES CADASTRALES AB0085

ADRESSE 20 Rue des Sables

NUMÉRO 065



photo aérienne



plan

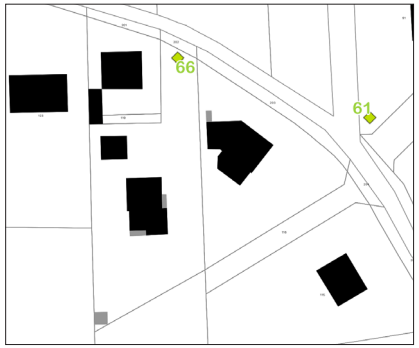
RÉFÉRENCES CADASTRALES AB0084

ADRESSE 20 Rue des Sables

NUMÉRO 066



photo aérienne



plan

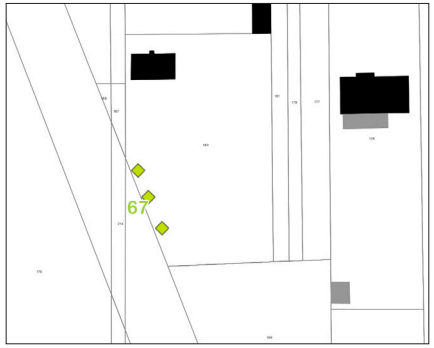
RÉFÉRENCES CADASTRALES AB0120

ADRESSE 3 Rue des Sables

NUMÉRO 067



photo aérienne



plan

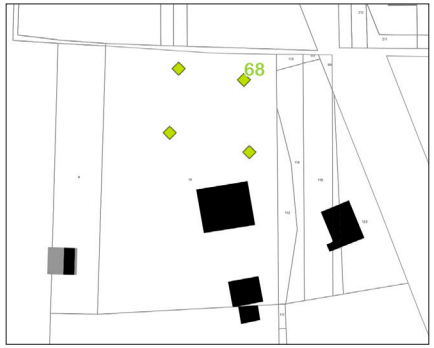
RÉFÉRENCES CADASTRALES AB0183

ADRESSE Rue du Mont aux Lièvres

NUMÉRO 068



photo aérienne



plan

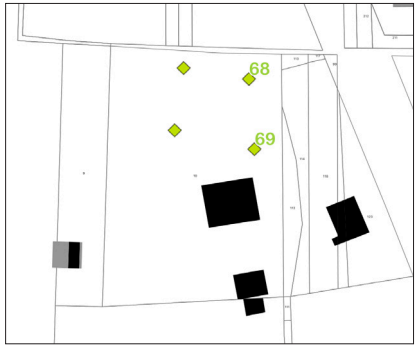
RÉFÉRENCES CADASTRALES AI0010

ADRESSE 5 Rue du Mont aux Lièvres

NUMÉRO 069



photo aérienne



plan

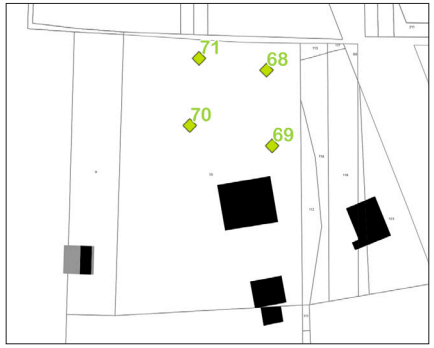
RÉFÉRENCES CADASTRALES AI0010

ADRESSE 5 Rue du Mont aux Lièvres

NUMÉRO 071



photo aérienne



plan

RÉFÉRENCES CADASTRALES AI0010

ADRESSE 5 Rue du Mont aux Lièvres

NUMÉRO 070

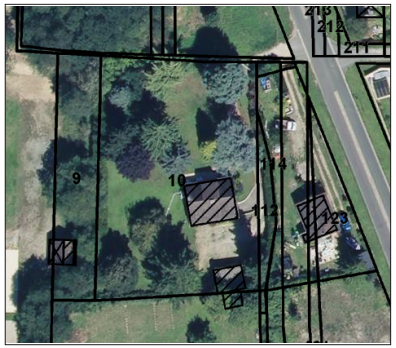
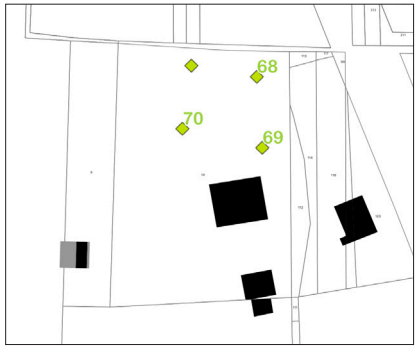


photo aérienne



plan

RÉFÉRENCES CADASTRALES AI0010

ADRESSE 5 Rue du Mont aux Lièvres

NUMÉRO 072

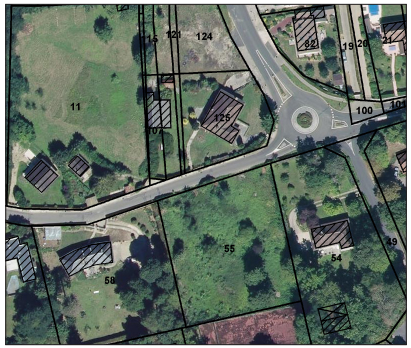
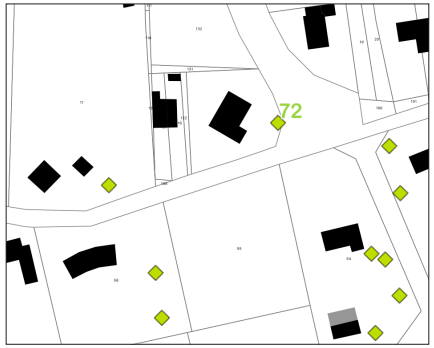


photo aérienne



plan

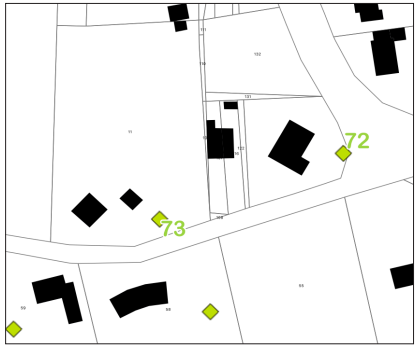
RÉFÉRENCES CADASTRALES AI0010

ADRESSE Angle rue de la Varenne / rue du Mont aux Lièvres

NUMÉRO 073



photo aérienne



plan

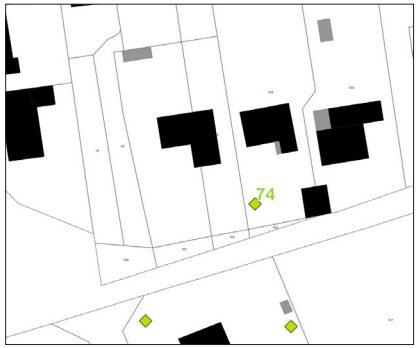
RÉFÉRENCES CADASTRALES AI0011

ADRESSE 6 rue de la Varenne

NUMÉRO 074



photo aérienne



plan

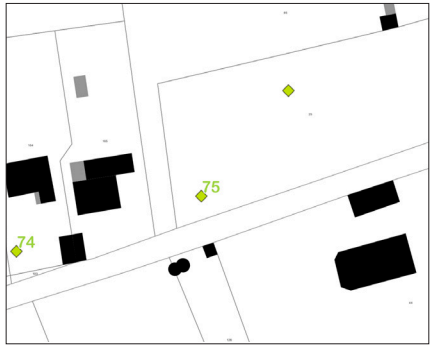
RÉFÉRENCES CADASTRALES AI0104

ADRESSE 34 rue Brouard

NUMÉRO 075



photo aérienne



plan

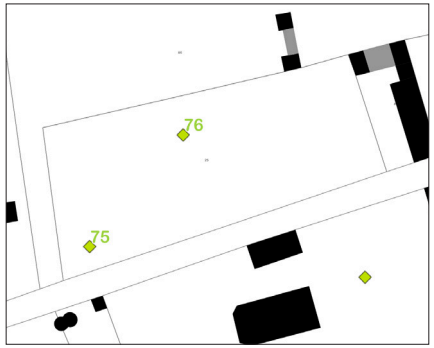
RÉFÉRENCES CADASTRALES AI0025

ADRESSE 28 rue Brouard

NUMÉRO 076



photo aérienne



plan

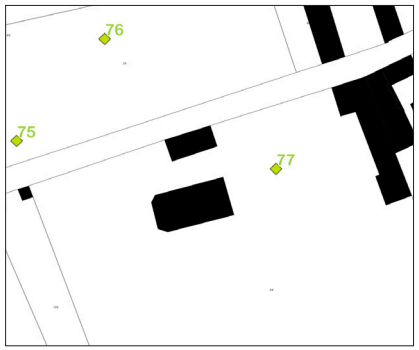
RÉFÉRENCES CADASTRALES AI0025

ADRESSE 28 rue Brouard

NUMÉRO 077



photo aérienne



plan

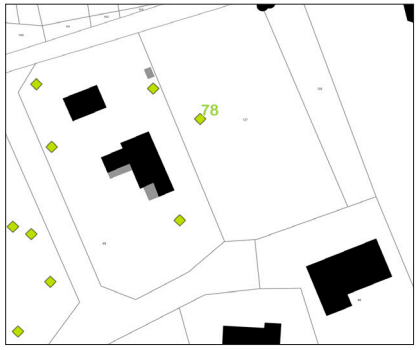
RÉFÉRENCES CADASTRALES AI0044

ADRESSE 13 rue Brouard

NUMÉRO 078



photo aérienne



plan

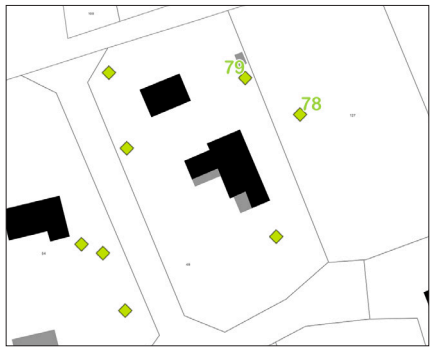
RÉFÉRENCES CADASTRALES AI0127

ADRESSE 11 rue Brouard

NUMÉRO 079



photo aérienne



plan

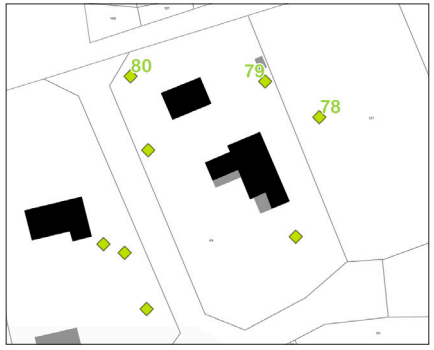
RÉFÉRENCES CADASTRALES AI0048

ADRESSE 11 rue Brouard

NUMÉRO 080



photo aérienne



plan

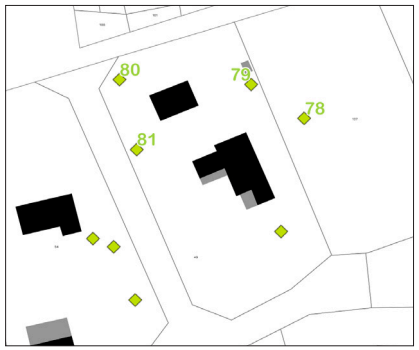
RÉFÉRENCES CADASTRALES AI0048

ADRESSE 11 rue Brouard

NUMÉRO 081



photo aérienne



plan

RÉFÉRENCES CADASTRALES AI0048

ADRESSE 11 rue Brouard

NUMÉRO 082



photo aérienne



plan

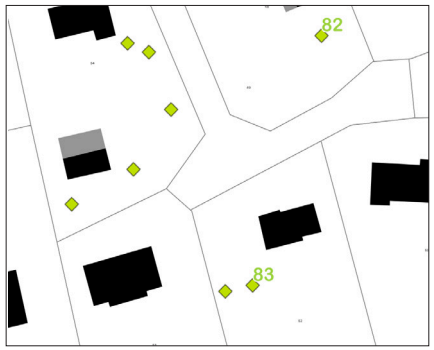
RÉFÉRENCES CADASTRALES AI0048

ADRESSE 11 rue Brouard

NUMÉRO 083



photo aérienne



plan

RÉFÉRENCES CADASTRALES AI0052

ADRESSE Parc de la Varenne

NUMÉRO 084

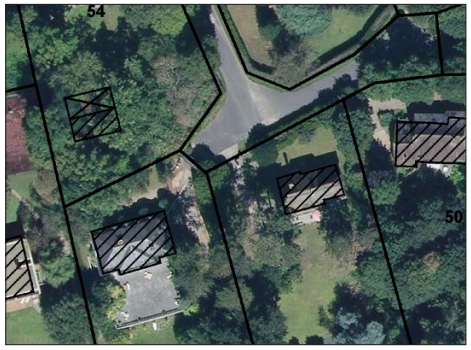
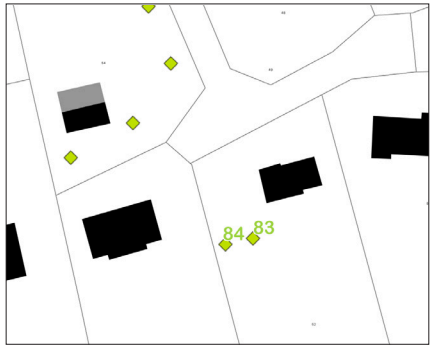


photo aérienne



plan

RÉFÉRENCES CADASTRALES AI0052

ADRESSE Parc de la Varenne

NUMÉRO 085

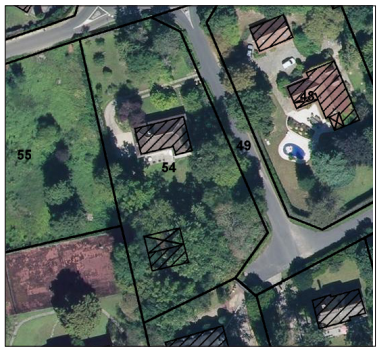
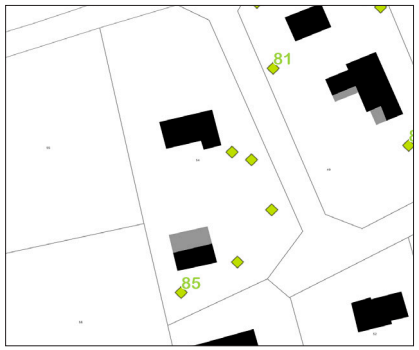


photo aérienne



plan

RÉFÉRENCES CADASTRALES AI0054

ADRESSE Parc de la Varenne

NUMÉRO 086

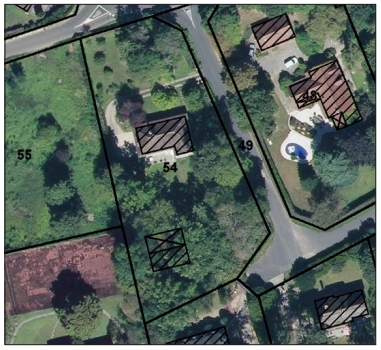
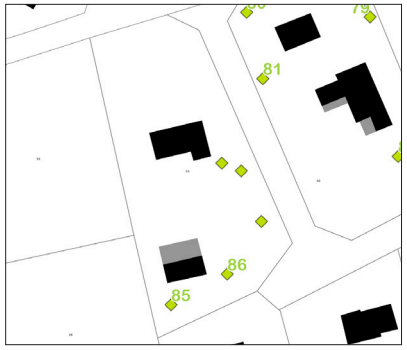


photo aérienne



plan

RÉFÉRENCES CADASTRALES AI0054

ADRESSE Parc de la Varenne

NUMÉRO 087

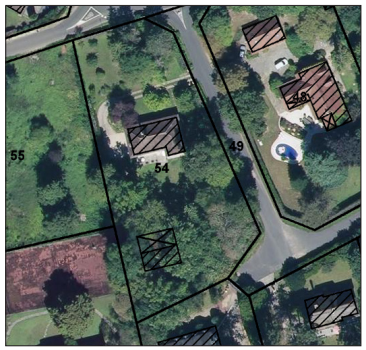
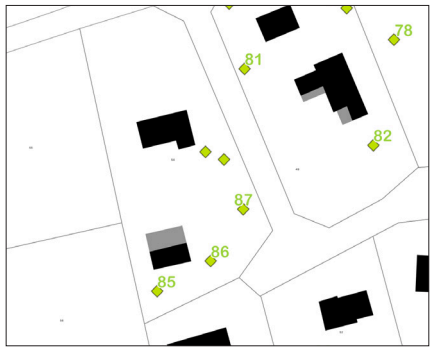


photo aérienne



plan

RÉFÉRENCES CADASTRALES AI0054

ADRESSE Parc de la Varenne

NUMÉRO 088

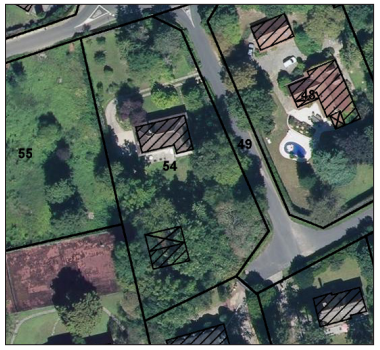
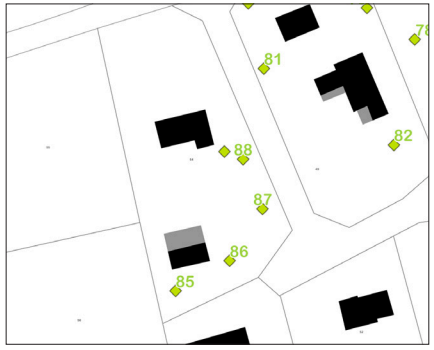


photo aérienne



plan

RÉFÉRENCES CADASTRALES AI0054

ADRESSE Parc de la Varenne

NUMÉRO 089

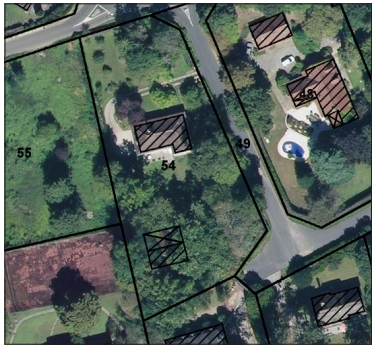
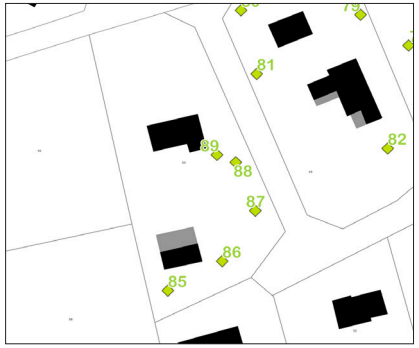


photo aérienne



plan

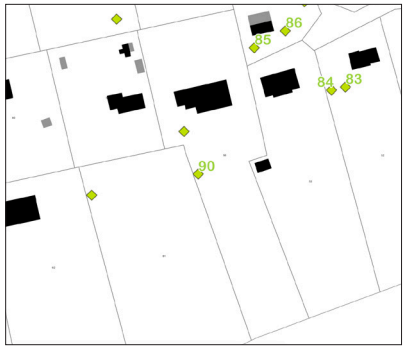
RÉFÉRENCES CADASTRALES AI0054

ADRESSE Parc de la Varenne

NUMÉRO 090



photo aérienne



plan

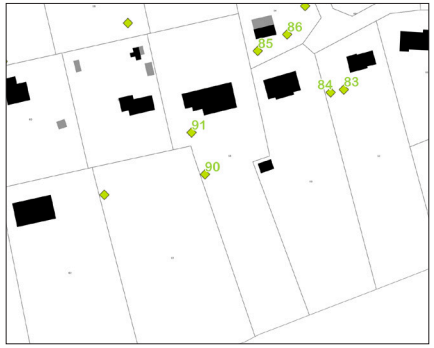
RÉFÉRENCES CADASTRALES AI0056

ADRESSE Parc de la Varenne

NUMÉRO 091



photo aérienne



plan

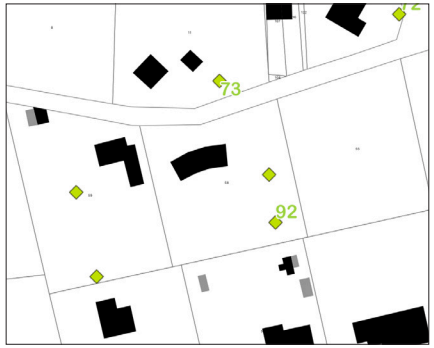
RÉFÉRENCES CADASTRALES AI0056

ADRESSE Parc de la Varenne

NUMÉRO 092



photo aérienne



plan

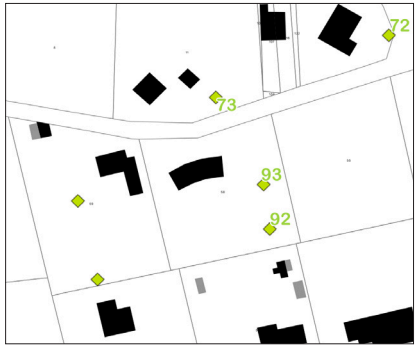
RÉFÉRENCES CADASTRALES AI0058

ADRESSE Rue de la Varenne

NUMÉRO 093



photo aérienne



plan

RÉFÉRENCES CADASTRALES AI0058

ADRESSE Rue de la Varenne

NUMÉRO 094

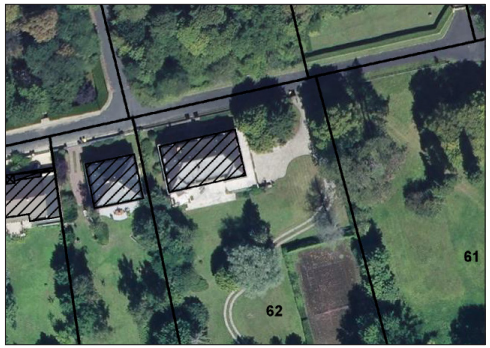
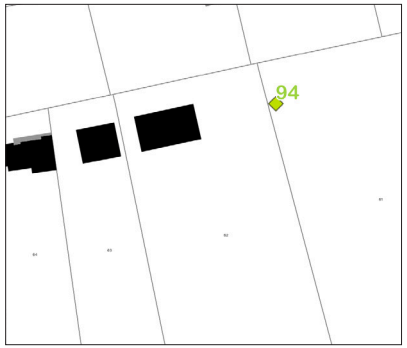


photo aérienne



plan

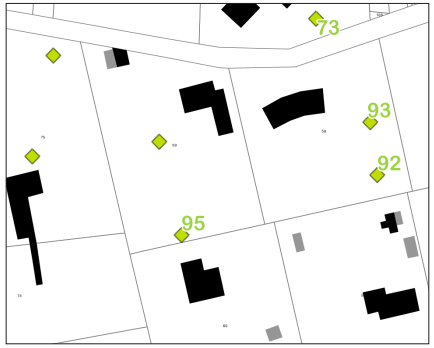
RÉFÉRENCES CADASTRALES AI0061

ADRESSE Parc de la Varenne

NUMÉRO 095



photo aérienne



plan

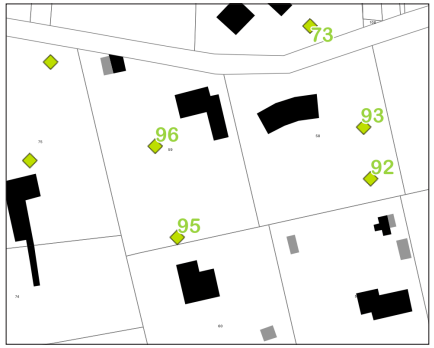
RÉFÉRENCES CADASTRALES AI0059

ADRESSE Rue de la Varenne

NUMÉRO 096



photo aérienne



plan

RÉFÉRENCES CADASTRALES AI0059

ADRESSE Rue de la Varenne

NUMÉRO 097

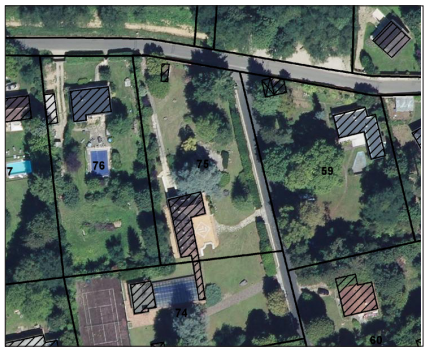
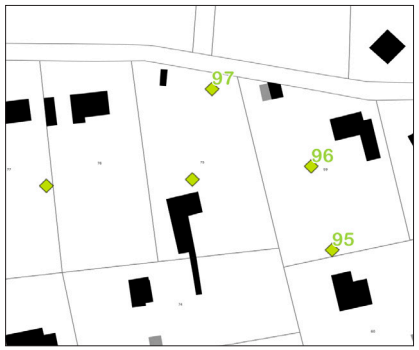


photo aérienne



plan

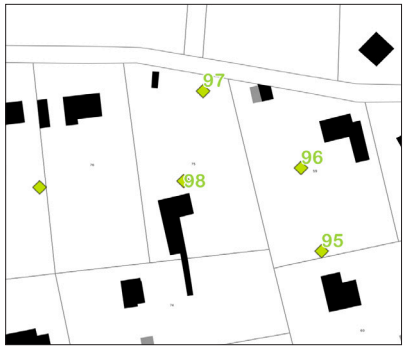
RÉFÉRENCES CADASTRALES AI0075

ADRESSE Rue de la Varenne

NUMÉRO 098



photo aérienne



plan

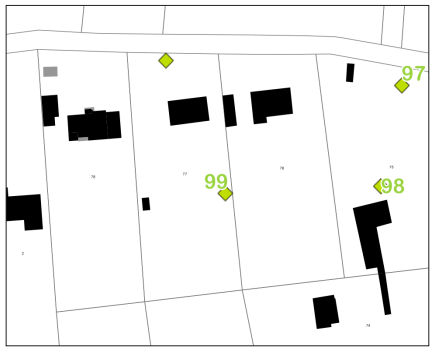
RÉFÉRENCES CADASTRALES AI0075

ADRESSE Rue de la Varenne

NUMÉRO 099



photo aérienne



plan

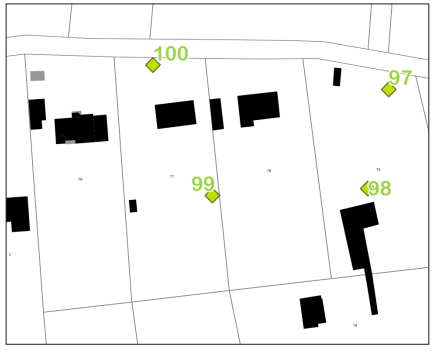
RÉFÉRENCES CADASTRALES AI0077

ADRESSE Rue de la Varenne

NUMÉRO 100



photo aérienne



plan

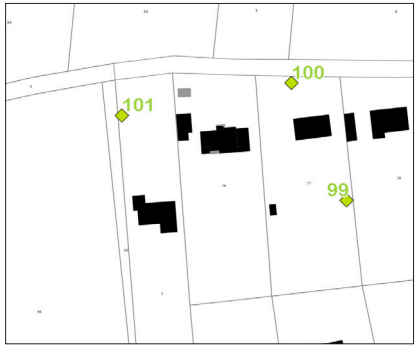
RÉFÉRENCES CADASTRALES AI0077

ADRESSE Rue de la Varenne

NUMÉRO 101



photo aérienne



plan

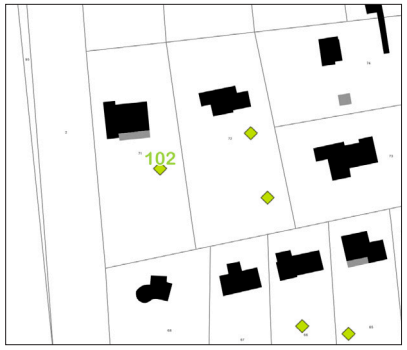
RÉFÉRENCES CADASTRALES AI0002

ADRESSE Rue de la Varenne

NUMÉRO 102



photo aérienne



plan

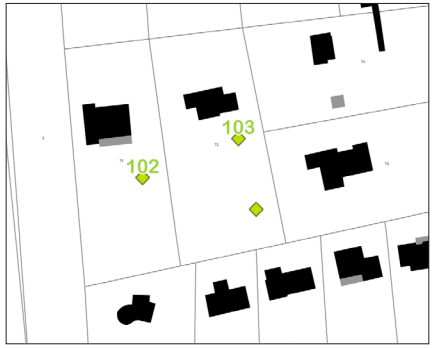
RÉFÉRENCES CADASTRALES AI0071

ADRESSE Parc de la Varenne

NUMÉRO 103



photo aérienne



plan

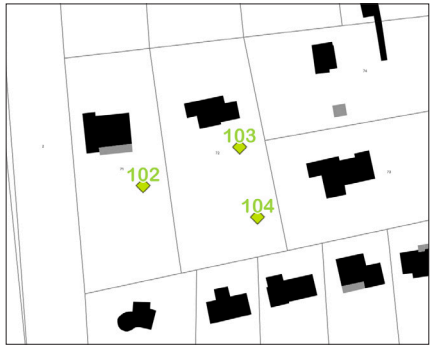
RÉFÉRENCES CADASTRALES AI0072

ADRESSE Parc de la Varenne

NUMÉRO 104



photo aérienne



plan

RÉFÉRENCES CADASTRALES AI0072

ADRESSE Parc de la Varenne

NUMÉRO 105



photo aérienne



plan

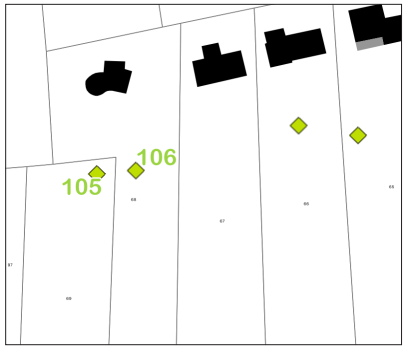
RÉFÉRENCES CADASTRALES AI0069

ADRESSE Parc de la Varenne

NUMÉRO 106



photo aérienne



plan

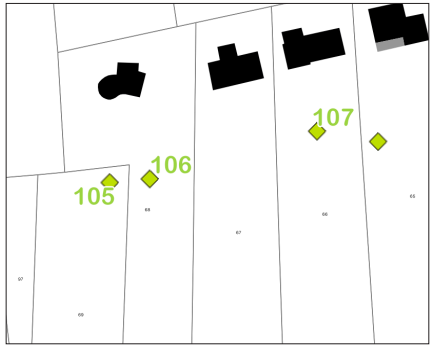
RÉFÉRENCES CADASTRALES AI0068

ADRESSE Parc de la Varenne

NUMÉRO 107



photo aérienne



plan

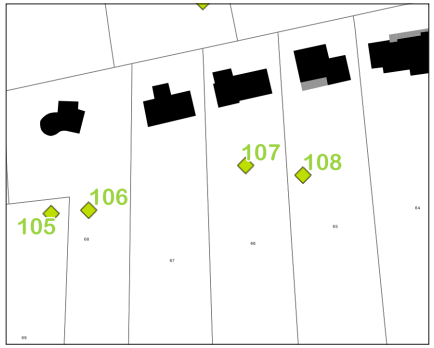
RÉFÉRENCES CADASTRALES AI0066

ADRESSE Parc de la Varenne

NUMÉRO 108



photo aérienne



plan

RÉFÉRENCES CADASTRALES AI0065

ADRESSE 18 Parc de la Varenne

RÉGIME JURIDIQUE DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

1.Interdiction des changements d'affectation

Le classement en espaces boisés empêche les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Le classement d'un terrain comme espace boisé classé n'interdit pas tout changement d'affectation ou d'utilisation du sol. Pour refuser un permis de construire ou une autorisation de travaux sur la base des dispositions de l'article L. 113-1, il appartient à l'autorité administrative, sous le contrôle du juge, d'apprécier si la construction ou les travaux projetés sont de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

- ***changements d'affectation jugés incompatibles avec le classement en EBC :***
  - les opérations qui conduisent à remettre en cause les boisements, ne serait-ce que de manière accessoire.
  - certaines opérations qui, bien que ne nécessitant pas une autorisation de coupe et d'abattage, sont de nature à en compromettre la conservation, la protection ou la création.

2. Sur le défrichement :

• le défrichement est interdit

La loi d'orientation sur la forêt du 9 juillet 2001 a donné une définition précise du défrichement : il s'agit de toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

Constitue également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique.

Il est précisé que la destruction d'un boisement, qu'elle soit volontaire ou accidentelle, ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain (C. for. nouv, art. L. 341-1)

Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement en espace boisé entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement (article L113-2 CU).

• sanctions des défrichements irréguliers :

Tout défrichement de plus de 10 m² effectué sans l'autorisation requise constitue un délit sanctionné en application de l'article L.363-1 du code forestier nouveau, quel que soit le type de forêt affecté par ces faits.

L'action ayant pour objet les défrichements effectués en infraction à l'article L. 341-3 du code forestier se prescrit après 6 ans à compter de l'époque où le défrichement a été consommé (c'est-à-dire la réalisation intégrale de l'acte incriminé).

L'article L. 363-1 prévoit désormais un seuil minimal de superficie supérieure à 10 m² pour constater l'infraction délictuelle de défrichement. L'amende s'élève à 150 euros par m² de bois défriché dès 10 m².

Le défrichement illicite est sanctionné comme un délit en application de l'article L. 363-1 du code forestier, quel que soit le type de forêt affecté par ces faits. Les procès-verbaux d'infraction doivent donc suivre les règles de ce type de sanction.

Le défrichement illicite d'une réserve boisée fait l'objet d'une amende dès le premier m² défriché. En-dessous de 10 m², l'amende forfaitaire est de 3 750 euros, à partir de 10 m², le montant est de 450 euros/m² en application de l'article L.363-2 du code forestier.

3. Sur les coupes et abattages d'arbres :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable depuis le 1er octobre 2007, (art. R*. 421-23 CU) et non plus une autorisation préalable, dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été autorisé, ainsi que dans tout EBC.

Pour rappel : La coupe est une opération visant à améliorer ou régénérer un peuplement forestier. Elle obéit à certaines règles techniques et elle est soumise à certaines obligations réglementaires prévues à la fois par le code forestier et le code de l'urbanisme.
Les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement peuvent également être soumis à déclaration préalable dès la prescription de l'élaboration d'un plan local d'urbanisme. Cette possibilité, introduite par la loi sur la forêt du 9 juillet 2001, doit être prévue par la délibération du conseil municipal et peut concerner tout ou partie du territoire.

Le fait pour un propriétaire de parcelles boisées de procéder à la coupe de bois de chauffage ne nécessite donc pas l'obtention d'une autorisation de défrichement. Qui plus est, plusieurs types de coupe peuvent entrer dans l'une ou l'autre des catégories, prévues par un arrêté préfectoral, dispensant le propriétaire de toute demande. Il est donc conseillé aux propriétaires d'espaces boisés de prendre contact avec la direction départementale des territoires de situation de leurs parcelles afin de connaître la réglementation et les procédures à respecter.

La déclaration n'est pas requise dans les cas suivants :

- Enlèvement d'arbres dangereux, de chablis et bois morts ;
- Bois et forêts soumis au régime forestier et administrés conformément à ce régime ;
- Forêt privée dans laquelle s'applique un plan simple de gestion agréé ;
- Coupes entrant dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, pris après avis du centre régional de la propriété forestière (Circulaire du 2 décembre 1977).
- Coupes faisant l'objet d'une autorisation délivrée au regard des coupes extraordinaires telles que définies dans le code forestier
- La demande d'autorisation de défrichement définie par le code forestier vaut déclaration préalable

• la procédure de déclaration préalable :

Procédure prévue par l'article R*. 423-1 du code de l'urbanisme : « Les demandes de permis de construire, d'aménager ou de démolir et les déclarations préalables sont adressées par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposées à la mairie de la commune dans laquelle les travaux sont envisagés :

a) Soit par le ou les propriétaires du ou des terrains, leur mandataire ou par une ou plusieurs personnes attestant être autorisées par eux à exécuter les travaux ;
b) Soit, en cas d'indivision, par un ou plusieurs co-indivisaires ou leur mandataire ;
c) Soit par une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation pour cause d'utilité publique.»

Comme pour le permis de construire, les déclarations préalables sont déposées :

- par le ou les propriétaires du ou des terrains, leur mandataire ou par une ou plusieurs personnes attestant être autorisées par eux à exécuter les travaux ;
- en cas d'indivision, par un ou plusieurs co-indivisaires ou leur mandataire ;
- par une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les coupes et abattages d'arbres relèvent de la catégorie des travaux, installations et aménagement. La déclaration doit être présentée sur le formulaire CERFA 13404*01 et les informations sur la coupe doivent être précisées.
La déclaration préalable est accompagnée d'un bordereau de dépôt identifiant les pièces jointes au dossier.
Lorsque la déclaration préalable porte sur un projet d'aménagement, elle précise :

- l'identité du ou des déclarants ;
- la localisation et la superficie du ou des terrains ;
- la nature des travaux

Elle comporte également l'attestation du ou des déclarants qu'ils remplissent les conditions définies à l'article R*. 423-1 du code de

l'urbanisme pour déposer une déclaration préalable. Les déclarations préalables sont adressées par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposées à la mairie
Pour les coupes et abattages d'arbres, le déclarant doit également fournir une courte description du lieu concerné (bois ou forêt, parc, alignement) et indiquer la nature du boisement (essences, âge, densité, qualité, traitement, etc.), conformément au formulaire de déclaration.

En outre, le dossier est complété lorsque le déclarant prévoit des constructions.

• compétence pour instruire la déclaration préalable :

L'autorité compétente pour instruire la déclaration préalable est celle désignée pour se prononcer, à l'issue de l'instruction, sur le projet faisant l'objet d'une telle déclaration.
La délivrance de l'autorisation de coupe ou d'abattage d'arbres est de la compétence du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale lorsqu'il existe un plan local d'urbanisme approuvé, du préfet dans les autres cas.
Les règles de compétence du maire, du préfet et du président de l'EPCI (en cas de délégation de la compétence communale pour délivrer les autorisations) sont désormais regroupées aux articles L. 422-1 et s. et R*. 422-1 et s. du code de l'urbanisme. Elles sont communes aux différents permis et à la déclaration préalable.
Le silence gardé par l'administration à l'expiration du délai d'instruction indique tacitement qu'elle ne s'oppose pas au projet et que la déclaration préalable est acceptée (C. urb., art. R*. 424-1). Le service instructeur émet une décision expresse lorsqu'il s'oppose à la déclaration préalable ou qu'il souhaite édicter des prescriptions. Il se prononce alors par arrêté.

La décision s'opposant au projet faisant l'objet d'une déclaration préalable est notifiée au demandeur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal.

• Dispense d'affichage pour les déclarations de coupe et d'abattage d'arbres hors secteur urbanisé :

L'affichage sur le terrain de la déclaration n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés (C. urb., art. R*. 424-15, al. 1er partiel).
A contrario, on en déduit que lorsque la coupe ou l'abattage est situé dans un espace urbanisé (ce qui n'est pas une hypothèse d'école compte tenu de la diversité des espaces susceptibles d'être classés), les formalités d'affichage prévues par l'article R*. 424-15 du code de l'urbanisme s'appliquent.
La décision de non-opposition est exécutoire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle elle est acquise. (C. urb, art. L. 424-9 partiel et R*. 130-2).
En cas de non-opposition à un projet ayant fait l'objet d'une déclaration, l'autorité compétente en délivre certificat sur simple demande du déclarant ou de ses ayants droit (C. urb., art. R*. 424-13 partiel). Cette disposition permet de disposer d'une preuve de la réalité de la décision tacite par laquelle l'administration a décidé de ne pas s'opposer à la déclaration préalable.

• sanctions :

En cas d'infraction aux dispositions des PLU - et par conséquent aux dispositions visant les espaces boisés classés- les sanctions édictées à l'article L. 480-4 du code de l'urbanisme s'appliquent :
« Le fait d'exécuter des travaux mentionnés aux articles L.421-1 à L.421-5 en méconnaissance des obligations imposées par les titres Ier à VII du présent livre et les règlements pris pour leur application ou en méconnaissance des prescriptions imposées par un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou par la décision prise sur une déclaration préalable est puni d'une amende comprise entre 1200 euros et un montant qui ne peut excéder, soit, dans le cas de construction d'une surface de plancher, une somme égale à 6000 euros par mètre carré de surface construite, démolie ou rendue inutilisable au sens de l'article L. 430-2, soit, dans les autres cas, un montant de 300 000 euros. En cas de récidive, outre la peine d'amende ainsi définie un emprisonnement de six mois pourra être prononcé.

Les peines prévues à l'alinéa précédent peuvent être prononcées contre les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou autres personnes responsables de l'exécution desdits travaux.
Ces peines sont également applicables :

1. En cas d'inexécution, dans les délais prescrits, de tous travaux d'aménagement ou de démolition imposés par les autorisations visées au premier alinéa ;
2. En cas d'inobservation, par les bénéficiaires d'autorisations accordées pour une durée limitée ou à titre précaire, des délais impartis pour le rétablissement des lieux dans leur état antérieur ou la réaffectation du sol à son ancien usage.

En cas de méconnaissance des obligations imposées par l'article L.451-3, le tribunal ordonne en outre, en cas de perte ou de destruction de la plaque commémorative au cours des travaux, à la charge du maître d'ouvrage, la gravure et l'installation d'une nouvelle plaque apposée dans les conditions du deuxième alinéa dudit article.
Toute association telle que définie à l'article 2-4 du code de procédure pénale peut exercer les droits reconnus à la partie civile en ce qui concerne les faits constituant une infraction à l'article L. 451-3 et portant un préjudice direct ou indirect aux intérêts collectifs qu'elle a pour objet de défendre.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux infractions relatives à l'affichage des permis ou des déclarations préalables. »