

## ARTICLE UP A\* 1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES

### SONT INTERDITS :

- Toute construction ou installation nouvelle à usage industriel ;
- Les entrepôts sauf pour des matériaux nécessaires aux services publics et aux exploitations agricoles présents dans la zone ;
- L'hébergement hôtelier ;
- Les installations classées ;
- Les terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé et groupé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R. 421-23 et suivants du code de l'urbanisme ;
- Les dépôts et stockages de toute nature, à l'exception des matériaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol conformément au R 421-19 et R 421-23 f du code de l'urbanisme et s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public ou aux constructions autorisées dans la zone. En tout état de cause, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie.
- Les implantations nouvelles, extensions et aménagements de constructions à usage exclusif d'activités, de commerces ou d'artisanat.

### En matière de démolitions :

- Dans tous les cas, les murs d'enceintes existants montés en moellons à l'ancienne ou autre ne peuvent être démolis sans autorisation préalable et devront être reconstruits à l'identique.

## ARTICLE UP A\* 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### RAPPEL :

- Le long des voies classées en axes bruyants (liste en annexe) une bande de part et d'autre des emprises de la voirie définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire.
- Les éléments de patrimoine recensés au document graphique et soumis à l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme seront soumis à une réglementation spécifique visant à leur protection et à leur conservation. Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (art. R. 421-17 du code de l'urbanisme).
- En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50m des lisières de massifs boisés de plus de 100 ha sera proscrite.

### SONT ADMIS sous réserve de l'application de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme :

- Les constructions extension et aménagements de toute nature non mentionnées en UPa\*1 et plus particulièrement les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- Les bâtiments reconstruits après sinistre de moins de cinq ans à l'identique, dans la limite de la surface de plancher existante.
- Les implantations nouvelles, extensions et aménagements de bâtiments à usage d'activités, de commerces ou d'artisanat devront former un ensemble homogène avec la construction principale qui sera à usage principal d'habitation.
- L'aménagement destiné à réduire les nuisances des établissements visés à l'article UPa\* 1, installés avant la date d'approbation du PLU.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.) à l'exception des pylônes, et sous réserve qu'elles

s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées, soit en raison de nécessités techniques, soit pour améliorer l'insertion dans l'environnement.

- L'aménagement et l'extension des bâtiments d'exploitation agricole déjà existant et susceptibles d'évoluer.

### ARTICLE UPA\* 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS .

**Les dispositions de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme sont applicables.**

#### **ACCES :**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...), sans être inférieur à 3,50 mètres de largeur.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

#### **DESSERTE ET VOIRIE :**

Les voies nouvelles et privées devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent. Elles devront prévoir une largeur supérieure ou égale à 3,50 mètres si elles desservent moins de trois lots. Dans le cas contraire elles devront être supérieures ou égale à 5 mètres.

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure ou égale à 60 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du présent règlement).

### ARTICLE UPA\* 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### **1. Eau potable**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quant il existe.

#### **2. Assainissement**

##### Eaux usées

##### Assainissement collectif

- Toute construction ou installation doit être raccordée, gravitairement ou par un poste de refoulement individuel, par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les réseaux situés à l'intérieur de la propriété doivent

être construits suivant un système séparatif, y compris sur les rues équipées d'un collecteur public unitaire (afin de permettre une séparation ultérieure des rejets).

- Tout raccordement au réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une demande de branchement auprès du service d'assainissement collectif.
- Si le raccordement doit passer sur des parcelles privées voisines, l'autorisation des propriétaires voisins devra être justifiée par écrit (avec inscription aux hypothèques). La nécessité d'instaurer une servitude de passage en terrain privé n'exonère pas d'un raccordement au réseau public.
- Les rejets d'eaux usées non domestiques dans le réseau d'eaux usées doivent faire l'objet d'une convention avec la collectivité propriétaire de l'ouvrage.

### Assainissement non collectif

- A défaut de réseau public en limite de propriété ou servitude de passage, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols (la conception du dispositif étant à la charge du propriétaire). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux ou voies publiques est strictement interdit.

### Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent faire l'objet d'une gestion à la parcelle dans les conditions définies par le zonage pluvial. Le ruissellement doit obligatoirement être maîtrisé à la source, en limitant le débit de ruissellement généré par toute opération d'aménagement, conformément aux normes du SDAGE du Bassin Seine-Normandie. Les propositions des pétitionnaires devront être appuyées par une note de calcul argumentée, d'un point de vue de l'hydraulique, de la pédologie et de la gestion des ouvrages envisagés. Les rejets dans les ouvrages publics (réseaux d'eaux pluviales, caniveaux, ...) sont soumis à autorisation de la collectivité propriétaire de l'ouvrage.
- Toute installation industrielle, artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de 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.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées quand ils existent.
- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

### **3. Electricité, téléphone, antenne et autres réseaux câblés**

- Les lignes publiques téléphoniques ou d'autres réseaux câblés seront enterrées sur les parcelles privées ainsi que les raccordements correspondants.
- Toute opération de construction pourra être équipée de manière à permettre son raccordement à un réseau câblé de télécommunications.
- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public, en cas d'impossibilité il sera fait des choix de teintes se fondant avec le support.
- Les antennes relais pour téléphones portables et leurs mats de soutènement sont interdits.

### **Collecte des déchets :**

Pour les constructions à gabarit « collectif », les constructions autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune (plusieurs bacs). (Voir annexe « Collecte et traitement des déchets »).

Pour l'habitat individuel, les constructions (issues d'une division ou non) devront prévoir un dispositif adapté formant écran visuel pour que les bacs, destinés à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune, ne soient pas visibles.

### ARTICLE UPA\* 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

### ARTICLE UPA\* 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales seront implantées à 5 mètres de l'alignement de la voie (façade principale ou pignon) ou à toute limite s'y substituant et figurant au document graphique.  
Cette règle s'applique également aux voies privées existantes ou projetées.

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.

#### EXEMPTIONS :

- Des décrochements de façades peuvent être autorisés pour des motifs d'ordre architectural (raccrochement de la construction nouvelle aux constructions mitoyennes voisines non implantée à l'alignement, traitement de l'entrée d'un bâtiment projeté à l'angle de plusieurs rues).
- Dans le cas d'extensions ou d'aménagements de bâtiments ne respectant pas l'alignement, les constructions pourront se faire dans le prolongement de ceux-ci.

#### EXCEPTIONS :

- Dans le cadre de programmes de logements sociaux, des dispositions différentes pourront être admises sous réserve d'une bonne intégration urbaine et du respect des règles d'accès des services publics ou collectifs liés à l'hygiène et la sécurité.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés à partir de l'alignement.

### ARTICLE UPA\* 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives sont considérées sur une unité foncière et non sur une parcelle cadastrale.

#### LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Ces constructions peuvent être édifiées :

- Soit, sur une limite séparative latérale
- Soit, sur aucune d'entre elle

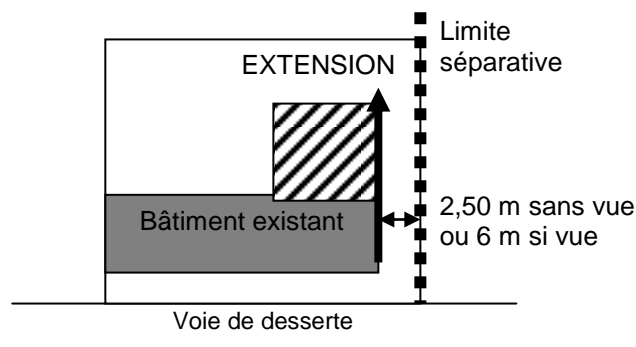
Les façades non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées soit à :

- au moins **2, 50 m** des limites séparatives lorsque les constructions et installations autorisées ne comportent pas d'ouvertures créant des vues au sens du présent règlement
- au moins **6,00 m** des limites séparatives dans le cas contraire.

Lorsque la propriété comporte au moins une limite séparative en coïncidence avec une limite commune à une zone dominante activité, les constructions devront respecter une marge de reculement spéciale de 10 mètres de profondeur par rapport à cette limite commune.

### Exemptions :

- Dans le cadre de programmes de logements sociaux, des dispositions différentes pourront être admises sous réserve du respect des règles d'accès des services publics ou collectifs liés à l'hygiène et la sécurité.
- Dans le cas d'un bâtiment ne respectant pas ces règles, l'extension pourra se faire dans la continuité de celui-ci en respectant une marge de recul de 2,50 m minimum le long de la limite séparative lorsque les constructions et installations autorisées ne comportent pas d'ouvertures créant des vues au sens du présent règlement, 6 m dans le cas contraire. Dans le cas d'un bâtiment joignant une des limites séparatives l'extension pourra se faire le long de la limite séparative. L'extension du bâtiment devra respecter une marge de recul de 8 m minimum par rapport à la limite de fond de parcelle.



### Exceptions :

- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés en limites séparatives.
- Les constructions non principales telles que les abris de jardins, garages non accolés, pourront être implantés :
  - En limite séparative sur une longueur maximale de 10 mètres et jusqu'à 1 m de celle-ci si la superficie est inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> et leur hauteur mesurée au faîtage inférieure à 3,00 m.
  - En retrait de plus de 2,50 mètres dans les autres cas.

## ARTICLE UPA\* 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale entre tout point de constructions principales non contiguës sera au moins égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, élevée à la verticale du point considéré.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque les constructions et installations autorisées ne comportent pas d'ouvertures créant des vues au sens du présent règlement.

### Exceptions :

- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment.

## ARTICLE UPA\* 9 : EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des bâtiments à usage d'habitation et annexes ne pourra excéder 30% de la superficie du terrain.

- Non réglementé pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### ARTICLE UPA\* 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

**RAPPELS (Cf. lexique)** : la hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faîtage.

- La hauteur de toute construction principale, mesurée au faîtage, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.) ne peut excéder 9 mètres.
- La hauteur des annexes non contiguës au bâtiment principal ne pourra excéder 4,50 mètres au faîtage.

#### EXCEPTIONS :

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.
- Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Dans le cadre de programmes de logements sociaux, des dispositions différentes pourront être admises sous réserve d'une bonne intégration urbaine. (cf. art. R. 111-1 et R. 111-22 du Code de l'Urbanisme).
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être traités différemment.

### ARTICLE UPA\* 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les utilisateurs des sols doivent se reporter au document « Cahier de recommandations architecturales » traitant de l'aspect architectural des constructions.

#### DISPOSITIONS GENERALES

- L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture, de lotir ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'application du R. 111-21 du code de l'urbanisme.
- Toute architecture typique étrangère à la région et toute imitation sont interdites.
- Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.
- Si le projet jouxte une construction de valeur ou en bon état, un gabarit identique devra être respecté.
- Les vérandas sont autorisées sous réserve du respect des articles du présent règlement.

#### LES VOLUMES ET TERRASSEMENTS

- Les constructions et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain naturel, sans levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

#### LES TOITURES

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

#### Les matériaux

- Ils devront respecter l'aspect, notamment la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat.

- L'emploi de fibro-ciment, de tôles métalliques ou galvanisées, shingle sont interdits si ils représentent plus du tiers de la surface considérée.
- L'emploi du shingle pour les annexes (abris de jardin et extensions ...) d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup> est autorisé.
- Dans tous les cas, l'utilisation de matériau réfléchissant est interdite, sauf les panneaux solaires.

### LES FACADES

- Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes proches du bâtiment principal.

#### Les matériaux

- Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.
- Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie d'aspect avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.
- Les annexes seront traitées en harmonie d'aspect avec la construction principale dans le choix des revêtements et des teintes

#### Les ouvertures

- Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction.
- Pour les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portes-fenêtres, portail, ...), les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment.

### LES CLOTURES

- D'une hauteur maximale de 1,80 m, elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.

## ARTICLE UPA\* 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

### RAPPEL :

- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.
- Afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues, les constructions et installations devront disposer des places de stationnement correspondant à leurs besoins.
- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.
- Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.  
Les dispositions du présent article ne font pas obstacle à l'application de l'article R 111.4 en ce qui concerne les constructions de logements locatifs avec un prêt aidé par l'Etat.

### GENERALITES

- Habitat 2 places par logement aménagées sur la propriété ou dans la construction + 1 place visiteur pour deux lots en cas de lotissement ou constructions groupées.
- Activités 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher liée à l'activité,
- Autres Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

### NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES 2 ROUES

Dans une construction nouvelle à destination d'habitat d'au moins 2 logements, il doit être créé un local commun pour les deux roues conforme à la réglementation en vigueur.

### ARTICLE UPA\* 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement urbain et végétal qui caractérise la zone. Pour les aires de plus de 100 m<sup>2</sup>, elles doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> de terrain.
- Il est recommandé de planter des espèces locales avec, autant que faire se peut, des souches non hybrides.
- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et entretenues.
- Les espaces non bâtis doivent être plantés et entretenus.
- La superficie des espaces verts doit être au moins égale à 50% de la superficie totale de la propriété.
- Dans les lotissements, les espaces communs seront plantés ou aménagés en aire de jeux (10 % minimum de la surface des espaces communs).
- Les installations nuisantes et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.
- Les arbres de hautes tiges à racines rampantes tels que les peupliers, saules... doivent être plantés à une distance minimale de 6 m des voies publiques ou privées.
- Les variétés végétales sensibles au feu bactérien sont à éviter.

### ARTICLE UPA\* 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est fixé à 0,36

Toutefois, le COS n'est pas applicable aux équipements publics et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi qu'à la reconstruction à l'identique après sinistre de moins de cinq ans.

**De plus**, un COS supplémentaire de 0,10 est prévu dans le cas d'implantation d'activités, commerces ou artisanat.

### ARTICLE UPA\* 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

### ARTICLE UPA\* 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions devront être raccordées au réseau quand il existe.