

# Règlement

P.L.U.  
Iverny

Pièce n° 4	
Arrêté le :	Approuvé le :

Mairie d'Iverny  
5 rue du Bordeau  
77 165 IVERNY  
Tél. 01 64 36 18 51  
Fax. 01 60 44 46 98

## DISPOSITIONS GENERALES

### 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

---

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'Ivigny.

Selon l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, le PLU de la commune d'Ivigny comporte un règlement qui fixe en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, qui délimitent les zones urbaines ou à urbaniser, les zones agricoles ou naturelles et forestières à protéger, et qui définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

Les différentes règles énoncées dans le règlement doivent être cohérentes avec le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durable.

Au titre de l'article L. 123-5 du code de l'urbanisme, le règlement comme ses documents graphiques, est opposable « à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées par le plan ».

### 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

---

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- **Les articles d'ordre public du Règlement national d'urbanisme (RNU) :**
  - **Article R. 111-2 concernant la salubrité et la sécurité publiques :** Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
  - **Article R. 111-3-2 concernant la conservation et la mise en valeur d'un site ou de vestige archéologique :** Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
  - **Article R. 111-4 concernant la desserte, les accès, le stationnement (sécurité des usagers) :** Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- **Article R. 111-14-2 concernant le respect des préoccupations d'environnement** : Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n. 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
  - **Article R. 111-15 concernant le respect de l'action d'aménagement du territoire** : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.
  - **Article R. 111-21 concernant le respect du patrimoine urbain, naturel et historique** : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.
- **Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol**, soumises aux dispositions de l'article L. 126-1 du code de l'urbanisme, dont la liste et la localisation figurent en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme (pièce n°6 du PLU).

- **Le Plan d'Exposition au Bruit** des aérodromes, établi en application des articles L. 147-1 à L. 147-6 du code de l'urbanisme,
- **Certains des périmètres visés à l'article R. 123-13 du code de l'urbanisme**, tels qu'ils figurent aux documents annexes du PLU (pièce n° 6 du PLU): qui ont des effets sur l'occupation ou l'utilisation du sol, et notamment :
  - Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par l'article L. 211-1 et suivants du code de l'urbanisme,
  - Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement
- **Les autres législations et notamment :**
  - la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite loi sur l'eau,
  - la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages,
  - la loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement dite loi Barnier,
  - la loi n° 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux
  - la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (dite loi ENL).
- **L'article L. 111-3 du code rural :** Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

### 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en trois types de zones, conformément à l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, qui sont délimitées aux documents graphiques (pièce n° 4 du PLU) :

- **Les zones urbaines (dites zones U).** Au titre de l'article R. 123-5 du code de l'urbanisme, 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 zones agricoles (dites zones A).** Au titre de l'article R. 123-7 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 aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

- **Les zones naturelles ou forestières (dites zones N).** Au titre de l'article R. 123-8 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Le plan délimite également au titre de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (EBC) définis à l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme,
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ; ils sont délimités sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination et son bénéficiaire figurent aussi aux documents graphiques.
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique identifiés en application de l'article L. 123-1 7<sup>e</sup> du code de l'urbanisme,
- Les règles d'implantation des constructions dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme.

## 4 ADAPTATIONS MINEURES

---

En application de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement et les servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol,
- la configuration des parcelles ou
- le caractère des constructions avoisinantes,

peuvent être décidées par décision explicite et motivée de l'autorité compétente.

Ces adaptations mineures ne peuvent concerner que les articles 3 à 13 des différents chapitres du présent règlement.

Par adaptation mineure, il faut entendre un assouplissement, un faible dépassement de la norme, qui doit être apportée sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Une adaptation sera considérée comme mineure, dès lors qu'elle remplit trois conditions :

- elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs ci-dessus,
- elle doit être limitée,
- elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

## 5 ANTIQUITES HISTORIQUES

---

Toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques, soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et l'accord des services compétents.

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U

Au titre de l'article R. 123-5 du code de l'urbanisme, 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.

La zone U du PLU d'Ivigny correspond au bourg urbanisé de la commune. La zone U comporte 3 secteurs où des dispositions spécifiques s'appliquent :

- le secteur UA correspond au centre-bourg d'Ivigny où le tissu de constructions anciennes est constitué de maisons de bourg, implantées à l'alignement bâti et en ordre continu le long de la rue ou de cours communes et les constructions plus récentes en retrait. Les règles du PLU ont pour objet de conforter la morphologie urbaine traditionnelle du tissu ancien tout en permettant une évolution maîtrisée du tissu ancien.
- le secteur UB correspond au tissu pavillonnaire existant au sud est du bourg. Les règles du PLU ont pour objet de préserver et d'affirmer cette morphologie moins dense que celle du tissu historique, constituée de maisons individuelles implantées en retrait et en ordre discontinu.
- le secteur UC correspond au tissu spécifique de deux fermes historiques qui accueillent aujourd'hui des exploitations agricoles encore en activité et qu'il faut pérenniser mais où la mutation des bâtiments est autorisée car ils ne sont plus adaptés aux nouveaux besoins de l'agriculture moderne.

Dans les secteurs exposés aux nuisances sonores, identifiés par le Plan d'Exposition au Bruit révisé de l'aérodrome Paris - Charles de Gaulle, approuvé par l'arrêté interpréfectoral n°07-044 du 3 avril 2007, tout projet de construction ou d'installation devra respecter les règles définies à l'article L. 147-5 du code de l'urbanisme. Le rapport du PEB et la carte qui lui est attachée, sont joints en annexe du PLU (pièce n°5 du PLU).

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

En vertu du principe général de mixité tiré de l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme, toute occupation ou utilisation du sol non mentionnées aux articles 1 et 2 ci-après, est admise sans conditions particulières autre que celles définies sous les articles 3 à 14 du présent règlement.

### Art. U.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

#### *Dans l'ensemble de la zone U*

- les constructions et installations non conformes à la vocation de la zone ou qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur volume ou leur aspect sont incompatibles :
  - avec la salubrité, la sécurité publique ou le caractère du voisinage,
  - avec le paysage ou portent atteinte au caractère du site,
- les constructions à destination d'industrie,
- les installations classées pour l'environnement,
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- les garages collectifs de caravanes, le stationnement de caravanes ou l'aménagement de terrains destinés à l'accueil de tentes, de caravanes ou d'habitations légères de loisirs, les mobiles home,
- les parcs d'attraction,

#### *Dans le secteur UA uniquement*

- le changement de destination des locaux commerciaux et artisanaux existant si l'activité est compatible avec l'habitat,  
les constructions à destination d'activités agricoles et forestières.

#### *Dans le secteur UB uniquement*

- les constructions à destination d'activités agricoles et forestières,
- les constructions à destination d'activités d'entrepôt,
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier,



## Art. U.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

### *Rappels*

Dans les secteurs exposés aux nuisances sonores, identifiés par le Plan d'Exposition au Bruit révisé de l'aérodrome Paris - Charles de Gaulle, approuvé par l'arrêté inter préfectoral n°07-044 du 3 avril 2007, tout projet de construction ou d'installation devra respecter les règles définies à l'article L. 147-5 du code de l'urbanisme. Le rapport du PEB et la carte qui lui est attachée sont joints, en annexe du PLU (pièce n°5 du PLU).

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques.

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole au titre de l'article L. 441-2 du code de l'urbanisme.

Les installations et travaux divers (parcs d'attraction, aires de jeux ouvertes au public ouverts plus de 3 mois, aires de stationnement de plus de 9 véhicules, affouillements et exhaussement de plus de 100 m<sup>2</sup> d'une hauteur ou d'une profondeur d'au moins 2 mètres) sont soumis à déclaration au titre de l'article R. 422-2 du code de l'urbanisme.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 430-2 du code de l'urbanisme. Les constructions nouvelles pourront être subordonnées à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

Concernant les éléments remarquables identifiés au document graphique de zonage au titre de l'article L. 123-1 7<sup>e</sup> du code de l'urbanisme :

- tout projet de démolition d'une construction est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir,
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

**Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

### *Dans l'ensemble de la zone U*

- pour les éléments remarquables identifiés au titre de l'article L. 123-1 7<sup>e</sup> du code de l'urbanisme, les extensions et les annexes accolées aux constructions existantes uniquement à condition qu'elles s'intègrent le mieux possible à leur environnement bâti traditionnel par leur implantation, leur adaptation au terrain naturel, leurs volumes, leurs proportions, leurs architectures et leurs aménagements extérieurs.
- la reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.
- les extensions dans la limite de 40 % de la SHON existante à la date d'approbation du PLU,

- les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient nécessaires à des travaux d'aménagement ou de constructions compatibles avec la vocation du secteur considéré et réalisé pour une opération sur le secteur considéré.

***Dans le secteur UA uniquement***

- les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de bureau, de commerce et d'artisanat à condition
  - qu'elles soient compatibles avec l'habitat et ne présentent pas de nuisances (telles que bruit, odeur, fumée, poussière, ...),
  - que leur nature, leur fonctionnement ou leur fréquentation induite ne nuisent pas à la sécurité, la salubrité publique ou le bon ordonnancement du bourg,
  - que des dispositions soient prises pour intégrer leurs surfaces de stockage dans l'environnement,
  - que leur SHON soit inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup>,
- les constructions à destination d'entrepôt à condition qu'elles soient nécessaires à une activité compatible avec la vocation du secteur considéré et implantée sur la zone considérée,
- les annexes à condition
  - que la SHON de chaque construction annexe soit inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> et
  - que la SHON de l'ensemble des annexes implantées sur l'unité foncière soit inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>.

***Dans le secteur UB uniquement***

- les constructions à destination de bureau, de commerce ou d'artisanat à condition
  - qu'elles soient compatibles avec l'habitat et ne présentent pas de nuisances (telles que bruit, odeur, fumée, poussière, ...),
  - que leur nature, leur fonctionnement ou leur fréquentation induite ne nuisent pas à la sécurité, la salubrité publique ou le bon ordonnancement du bourg,
  - que l'activité soit intégrée dans l'habitation,
- les annexes à condition
  - que la SHON de chaque construction annexe soit inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> et
  - que la SHON de l'ensemble des annexes implantées sur l'unité foncière soit inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>.

***Dans le secteur UC uniquement***

- les constructions à destination d'activités agricoles, leur entrepôt et leurs annexes à condition
  - qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole et que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement,
  - que des dispositions soient prises pour les intégrer dans l'environnement bâti limitrophe

- les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de bureau, de commerce et d'artisanat à condition
  - qu'elles soient compatibles avec l'habitat et ne présentent pas de nuisances (telles que bruit, odeur, fumée, poussière, ...),
  - que leur nature, leur fonctionnement ou leur fréquentation induite ne nuisent pas à la sécurité, la salubrité publique ou le bon ordonnancement du bourg,
  - que des dispositions soient prises pour intégrer leurs surfaces de stockage dans l'environnement,
  - que leur SHON soit inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup>,
- les annexes à l'habitation à condition
  - que la SHON de chaque construction annexe soit inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> et
  - que la SHON de l'ensemble des annexes implantées sur l'unité foncière soit inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

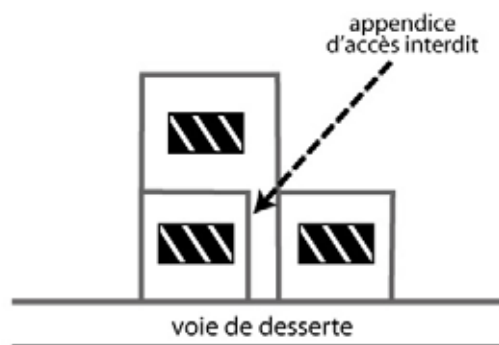
### Art. U.3                    CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

*L'article R. 111-4 du code de l'urbanisme peut produire des effets de droit indépendamment des règles ci-dessous.*

#### Art U.3.1                Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès direct sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique et en bon état de viabilité, à l'exclusion de tout appendice d'accès, ou de tout passage aménagé sur un terrain voisin.



Les accès directs sur les routes départementales sont réglementés et ne doivent pas porter atteinte à la sécurité publique ou détériorer les conditions de circulation. Toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Le

choix de l'accès le plus approprié se fera en collaboration avec les services gestionnaires de la voie concernée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, notamment vis-à-vis des pistes cyclables et des piétons. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères. La sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès est appréciée compte tenu notamment de la localisation des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès auront une emprise minimale de 3,5 mètres.

Les accès seront aménagés sur l'unité foncière, en tenant compte de la topographie et de la morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction, des conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain. Les sorties particulières de véhicules doivent disposer d'une plateforme d'attente dont la pente mesure moins de 5 % sur une longueur de 5 mètres minimum à compter de l'emprise publique, et qui ne doit pas dépasser 15 % sur tout le reste.

Si les constructions sont destinées à recevoir du public, les accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

#### **Art U.3.2      Voiries**

*Pour la lecture du présent paragraphe, sont considérées comme voies, les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées desservant une ou plusieurs parcelles.*

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. L'importance et la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions édifiées, doivent être prises en compte. Elles doivent notamment satisfaire les exigences de sécurité, de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie (soit une voie comportant un espace libre d'au moins 3,5 mètres de large et ne comportant ni un virage inférieur à 11 mètres de rayon, ni passage sous porche inférieur à 3,5 mètres de hauteur).

Toute nouvelle voie doit être adaptée à la topographie du terrain d'implantation et être cohérente avec la trame viaire environnante.

### **Art. U.4      DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

#### **Art U.4.1      Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui par sa destination, implique une utilisation d'eau potable (comme celle à l'usage d'habitation ou d'activité) doit être alimentée par un branchement à un réseau public de distribution d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes conformément au règlement du service gestionnaire des eaux.

Toute construction, travail, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires au raccordement sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation de construire.

## **Art U.4.2 Assainissement**

### **Art U.4.2.1 Eaux usées**

Toute évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement de destination engendrant des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Aucun raccordement ne pourra se faire sans l'accord du service gestionnaire spécialisé.

L'évacuation des eaux usées artisanales, commerciales et industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement particulier et approprié à la composition et la nature des effluents par le service gestionnaire. Cette évacuation est subordonnée à l'autorisation du service compétent qui fixera les conditions techniques et financières du raccordement s'il est accepté.

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

Les aménagements nécessaires au raccordement sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation de construire.

### **Art U.4.2.2 Eaux pluviales**

*Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure (article 640 et 641 du code civil).*

Dans la zone UA et UC, les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent présenter un dispositif d'assainissement individuel adapté aux aménagements projetés et réalisés dans des conditions maximales de sécurité. Un puisard doit alors être réalisé en cas de nouvelle construction.

Dans la zone UB, toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales, lorsqu'il existe.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation. En particulier le débit de ruissellement ne devra être supérieur au débit généré par le bassin versant naturel, en l'occurrence 1 à 2 l/ha/s lors d'une pluie de fréquence décennale.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement. Cet équipement pourra en particulier être exigé pour les aires de stationnement et de service.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra maintenir le fil de l'eau des fossés traversés et faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement et empêcher le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales à partir des toitures, des balcons et de tout autre ouvrage en saillie ne doivent pas être rejetés directement sur la voie ou sur l'emprise publique.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **Art U.4.3 Réseaux divers**

En cas de branchement aux réseaux existants, les constructeurs devront prévoir le traitement des raccordements après consultation des services concessionnaires, en accord avec les services compétents.

Tout nouveau réseau sera réalisé par câbles souterrains. Les réseaux aériens existants seront au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou le cas échéant par des conduites fixées sur façades adaptées à l'architecture.

Les locaux et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution de l'énergie, doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du projet dans les meilleures conditions.

Les aménagements nécessaires au raccordement sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation de construire.

#### **Art. U.5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas règlementées en ce qui concerne leur surface minimum.

#### **Art. U.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

*Les articles 676, 678, 679 du code civil concernant les vues et distances, peuvent produire des effets de droit indépendamment des règles ci-dessous.*

*Pour la lecture du présent paragraphe, sont considérées comme voies :*

- *les voies publiques, les voies privées desservant plus d'une parcelle, les chemins ruraux ouverts à la circulation publique,*
- *les places,*
- *les emplacements réservés nécessaires à l'aménagement ou à l'extension desdites voies et places,*
- *les cours communes.*

*Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :*

- *aux services publics ou d'intérêt général,*
- *aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.*

### ***Modalités de calcul du retrait***

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement entre le point de la construction le plus proche de la voie et celle-ci.

### ***Règle générale***

Dans les secteurs UA et UB, aucune construction nouvelle, ne pourra s'implanter au-delà d'une bande de constructibilité de 25 mètres de profondeur, comptée à partir des voies existantes. Cette règle ne s'applique pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU et leur extension, ni aux annexes à l'habitation.

### ***Construction principale***

La règle d'implantation est délimitée au document graphique de zonage.

En l'absence d'indications portées au plan :

- dans le secteur UA, les constructions doivent être édifiées à l'alignement de la voie ou en respectant un retrait compris entre 7 et 12 mètres de celle-ci,
- dans le secteur UB, les constructions doivent être édifiées à au moins 7 mètres de la voie.
- dans le secteur UC, les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou à au moins 7 mètres de la voie

Lorsqu'une construction projetée jouxte une propriété bâtie, l'implantation de la construction nouvelle devra en outre être établie dans le souci d'une continuité des fronts bâtis. Dans le secteur UC, les constructions nouvelles doivent former un ensemble cohérent avec le ou les constructions préexistantes.

### ***Annexes***

En l'absence d'indications portées au plan, les annexes doivent soit

- être accolées au volume principal de la construction,
- être édifiées à au moins 7 mètres de la voie.

### ***Prescriptions particulières***

Si des constructions existantes sont édifiées à l'intérieur de la marge de recul définie dans la zone ou le secteur considéré, des extensions ou des annexes accolées peuvent être autorisées dans le prolongement de ces dernières pour des motifs esthétiques ou fonctionnels. Toutefois, le recul de cette extension ne pourra être inférieur à celui de la construction existante et pourra être modifié pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.

Pour les éléments remarquables identifiés au titre de l'article L. 123-1 7<sup>e</sup> du code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace non bâti du terrain. Une implantation particulière pourra donc être imposée pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, ou afin de préserver la typologie de ladite construction.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- pour prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site,
- pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux ou à la voirie,
- pour la réalisation des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt général comme les équipements publics,
- pour la surélévation d'une construction existante,
- pour les constructions bioclimatiques ou qui intègrent des systèmes en faveur des énergies renouvelables et qui demandent pour cette raison des dispositions architecturales particulières.

---

## Art. U.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

*Les articles 676, 677, 678 et 679 du code civil concernant les vues et distances, et les articles L. 451-1 à L. 451-3 et R. 451-1 à R. 451-4 du code de l'urbanisme concernant les servitudes de cours communes peuvent produire des effets de droit.*

*Nonobstant les dispositions suivantes, l'implantation d'une construction en limite séparative peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant.*

### **Modalités de calcul du retrait**

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement entre le point de la construction le plus proche de la limite séparative considérée et celle-ci.

### **Règle générale**

*Dans les secteurs UA et UC*

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou deux des limites séparatives latérales ou en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait de la construction par rapport aux limites séparatives, elle devra s'implanter en respectant un retrait supérieur ou égal à

- 3 mètres en cas d'absence de baies en vis-à-vis de la limite séparative,
- 5 mètres en cas de baie en vis-à-vis de la limite séparative.

*Dans le secteur UB*

Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative latérales au plus ou en retrait des limites séparatives.



Le retrait de la construction par rapport aux limites séparatives devra être supérieur ou égal à

- 3 mètres en cas d'absence de baies en vis-à-vis de la limite séparative,
- 5 mètres en cas de baie en vis-à-vis de la limite séparative.

### ***Prescriptions particulières***

Pour les éléments remarquables identifiés au titre de l'article L. 123-1 7<sup>e</sup> du code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace non bâti du terrain. Une implantation particulière pourra donc être imposée pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, ou afin de préserver la typologie de ladite construction.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- pour prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site,
- pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux ou à la voirie,
- pour la réalisation des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt général comme les équipements publics,
- pour la surélévation d'une construction existante,
- pour les constructions bioclimatiques ou qui intègrent des systèmes en faveur des énergies renouvelables et qui demandent pour cette raison des dispositions architecturales particulières.

---

## **Art. U.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Non réglementé.

---

## **Art. U.9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

*L'emprise au sol est définie comme la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment.*

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions à usage d'équipement collectif et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

L'emprise maximale au sol des constructions est de

- 30 % dans le secteur UA,
- 20 % dans le secteur UB,
- 40 % dans le secteur UC.

## Art. U.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

*La hauteur de la construction est mesurée*

- *depuis le sol naturel existant avant travaux liés à l'opération en cas de remblai, ou depuis le sol existant après la réalisation des travaux liés à l'opération en cas de déblai,*
- *jusqu'à l'égout de toiture ou jusqu'au point le plus haut pour les toitures terrasses, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.*

En cas de reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre, dans son volume antérieur, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale.

Les règles de hauteur ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements publics et d'intérêt général mais la hauteur de la construction devra alors être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement urbain considéré.
- à la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux et à la voirie.

La hauteur maximale des constructions est fixée à

- 7 mètres à l'égout de toiture et à 13 mètres au faitage s'il s'agit de constructions à destination d'habitation,
- 7 mètres à l'égout de toiture et à 13 mètres au faitage s'il s'agit de constructions à destination d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat, de bureau et d'entrepôt,
- 14 mètres au point le plus haut pour les constructions à destination d'activité agricole, leurs annexes et leurs entrepôts,
- 3 mètres à l'égout de toiture et à 6 mètres au faitage pour les annexes à l'habitation.

Le niveau de la dalle de rez-de-chaussée ne pourra être situé à plus de 0,40 mètre au dessus du niveau du sol.

Les sous-sols sont déconseillés. Toutefois, en cas de réalisation, toute garantie devra être prise par les pétitionnaires pour assurer leur étanchéité face aux risques d'infiltration et de remontée d'eau.

**Art. U.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DES ELEMENTS D'INTERET IDENTIFIES**

---

*Dans le cas de dispositions architecturales particulières (intégration de systèmes en faveur d'énergies renouvelables ou d'architecture bioclimatique) et de recherche contemporaine de qualité, les dispositions du présent article pourront être adaptées. En particulier, des réglementations différentes pourront être admises pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif ou pour les constructions qui compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées, nécessitent des règles différentes. Leur intégration dans le site devra être recherchée et argumentée.*

*En tout état de cause, des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction dans son environnement pourront être exigées pour l'obtention de son permis de construire.*

Pour toute reconstruction, réhabilitation ou extension d'un élément bâti repéré au document graphique de zonage comme élément remarquable au titre de l'article L. 123-1 7<sup>e</sup> du code de l'urbanisme, les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de cet élément construit devront être respectés.

**Art U.11.1 Implantation et volume**

***Insertion dans le site***

Les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil et dans l'environnement bâti. Pour bien maîtriser l'impact de la future construction dans son environnement, le maître d'oeuvre doit s'appuyer sur une analyse des architectures voisines et de la structuration de la rue afin d'établir les règles minimales d'insertion du futur bâtiment.

Le respect du caractère de l'environnement, des constructions voisines et la conservation des perspectives monumentales sont impératifs, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leurs débords, bandeaux, zingueries, la nature et l'aspect des matériaux utilisés. Ainsi, les constructions dont l'aspect général ou certains détails d'architecture sont d'un type régional étranger à la typologie locale sont interdites.

L'autorisation de construire sera refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, dans le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façades et, si la composition de ces façades ne tient pas compte des proportions du bâti existant et de leurs proportions.

***Respect de la configuration naturelle du terrain***

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée. Pour cela, il s'agit d'éviter le terrassement systématique de plateforme en cas de déclivité du terrain et de restituer au site sa morphologie générale

après travaux. Les exhaussements et affouillements de sol liés à l'implantation des constructions, ainsi que leurs annexes, doivent être réduits au minimum nécessaire à l'adaptation au terrain naturel et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

La hauteur d'un remblai (celui-ci étant mesuré entre la projection horizontale du point le plus haut du remblai et le point le plus bas du sol naturel avant travaux) ne doit pas dépasser :

- quarante centimètres, si la pente moyenne du terrain est inférieure à 10 %,
- un mètre, si la pente moyenne du terrain est supérieure à 10 %.

## **Art U.11.2 Aspect des façades**

### ***Traitement***

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. Ainsi, toutes les façades d'un même bâtiment seront traitées de façon homogène et avec le même soin, y compris les murs pignons, mitoyens ou non, les façades latérales et arrière. La stabilité de l'aspect dans le temps doit être garantie. Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que la qualité de la finition. Il est demandé que le traitement des angles des immeubles édifiés à l'intersection de deux rues soit étudié de façon approfondie, pour que le traitement des façades donnant sur les deux voies, prennent en compte leur visibilité depuis la voie publique.

Concernant la modification de façades existantes, à l'occasion d'un ravalement ou de la réhabilitation d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (moultures, corniches, encadrements de baies, bandeaux, chaînages, etc.) ou d'ouvertures, est proscrite sauf nécessité démontrée. Les percements nouveaux devront s'intégrer à la composition de la façade et être cohérents avec le bâti d'origine.

### ***Couleurs et matériaux***

Les couleurs et les matériaux utilisés doivent correspondre à ceux traditionnellement utilisés sur la commune et prendre en compte le bâti environnant et la qualité des sites, afin de garantir leur insertion. Leur détail devra apparaître clairement sur la demande d'autorisation de construire.

Pour toutes les constructions excepté les constructions à destination d'activité agricole, les entrepôts et les annexes nécessaires à l'activité agricole, les murs maçonnés recevront un enduit à finition minérale (fini taloché ou gratté).

En tout état de cause, l'utilisation du blanc ou des couleurs vives est interdite pour les enduits et peintures de façades.

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini : l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, ...). Toutefois, l'emploi de matériaux bruts peut être autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale du projet et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres, fausses briques,
- les incrustations ponctuelles de pierres ou de briques apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants, les associations de matériaux ou objets hétéroclites,
- l'emploi de matériaux à caractère provisoire.

### **Art U.11.3 Aspect des toitures**

#### ***Nature de la toiture***

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. La toiture d'une construction annexe doit présenter les mêmes propriétés, la même qualité de soin et de finition que celle de la construction principale.

Les constructions comprendront une toiture à deux pans. Les toitures à la Mansart sont interdites.

Les toitures à un pan sont interdites, sauf lorsqu'il s'agit d'une annexe qui vient s'appuyer sur un mur existant ou une construction existante, en tout point, supérieur au faîtage de l'annexe envisagée.

L'orientation du faîtage des constructions doit être parallèle ou perpendiculaire à l'emprise publique. Une orientation différente peut être admise pour prendre en compte la configuration irrégulière ou atypique d'un terrain d'assiette, afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site.

Les ruptures de toit (différentes hauteurs de faîtage) sont possibles si les pentes de toitures restent identiques.

Les capteurs et panneaux solaires sont autorisés s'ils sont intégrés dans le pan et la structure de la toiture.

#### ***Pente de la toiture***

La pente du toit doit être comprise entre 35 et 45° sauf en cas de reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre, de rénovation ou d'extension d'un bâtiment existant. Les caractéristiques de l'ancienne toiture doivent être respectées.

Toutefois, et dans toute la zone U (tous secteurs confondus), des pentes inférieures pourront être admises pour des constructions à usage d'équipement ou d'activité notamment agricole, induisant des types de toitures spécifiques et adaptés, mais dont l'intégration dans le site devra être recherchée et argumentée.

#### ***Baies en toitures - Lucarnes***

Dans l'ensemble de la zone, les baies en toitures de type fenêtres de toit sont autorisées, sans que la somme des largeurs des fenêtres de toit ou lucarnes ne puisse excéder le tiers de la longueur de la façade.

Sont interdits :

- les superpositions de lucarnes de toiture,

- les châssis ou lucarnes de toiture qui par leur emplacement ou leur dimension, ou leur morphologie sont susceptibles de créer un déséquilibre dans la perception de la toiture,
- les lucarnes de type chien-assis, chien-couché.

### ***Couleurs et matériaux***

La couleur des matériaux de couverture doit correspondre à ceux traditionnellement utilisés sur la commune et se rapprochera de la teinte dominante des toitures environnantes.

Pour toutes les constructions excepté les constructions à destination d'activité agricole, les entrepôts et les annexes nécessaires à l'activité agricole, les toitures seront recouvertes par de la tuile en terre cuite de coloris rouge flammée, d'aspect plat.

Les toitures des constructions à destination d'activité agricole, les entrepôts et les annexes nécessaires à l'activité agricole, les toitures doivent être en matériaux sombres ou de couleur rouge brique, mats. L'utilisation des imitations de matériaux et la polychromie sont interdites.

Excepté dans le cas de l'emploi de capteurs ou de panneaux solaires, les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

Pour toute reconstruction, réhabilitation ou extension d'une construction traditionnelle à valeur patrimoniale identifiée au titre de l'article L. 123-1 7<sup>e</sup> du code de l'urbanisme, en cas de remplacement des matériaux d'origine, les nouveaux matériaux doivent avoir un aspect et une teinte similaire à ceux des matériaux d'origine.

### **Art U.11.4 Aspects des clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Quand elles sont envisagées, leur édification est subordonnée à une déclaration préalable (article L. 441-2 du code de l'urbanisme).

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en harmonie avec le bâti environnant quant à leur hauteur, leur couleur, leur style et leurs matériaux. La hauteur des éléments de clôture ainsi que leur type doivent s'adapter aux conditions particulières d'utilisation de gestion, d'exploitation ou de sécurité des installations, des constructions et des équipements existants ou autorisés dans le secteur considéré, tout en s'intégrant dans le paysage et dans la topographie du lieu.

Les murs ou les soubassements anciens seront conservés et restaurés, sauf nécessité liée à l'aménagement d'un accès, et peuvent être prolongés ; dans ce cas, leur hauteur existante devra être conservée.

Pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la localisation et la hauteur des clôtures pourront être encadrées par la collectivité pour qu'elles ne constituent ni gêne ni danger.

Les portails d'accès doivent être de forme simple et droite et être de même hauteur que le reste de la clôture. Les couleurs du portail seront en harmonie avec la clôture et la construction principale.

***Pour les clôtures en limite de l'emprise publique ou de la voie publique***

La hauteur maximale de la clôture sera de 1,80 mètre.

En bordure de voie de desserte, la clôture sera constituée au choix :

- d'un mur en pierre apparente ou maçonné, recouvert d'un enduit,
- d'un soubassement maçonné ou mur bahut, d'une hauteur au moins égale à 0,70 mètres, surmonté d'une grille à barreaudage vertical,
- d'une haie végétale, éventuellement doublée par un grillage à l'intérieur de la propriété.

***Pour les clôtures en limite séparative latérale***

La hauteur maximale de la clôture sera de 2 mètres.

En limite séparative, la clôture sera constituée au choix :

- d'un mur en pierre apparente ou maçonné, recouvert d'un enduit,
- d'un soubassement maçonné ou mur bahut, d'une hauteur au moins égale à 0,70 mètres, surmonté d'une grille à barreaudage vertical,
- d'une haie végétale, éventuellement doublée par un grillage à l'intérieur de la propriété,
- d'un grillage simple

***Pour les clôtures en limite séparative de fond de parcelle***

La hauteur maximale de la clôture sera de 4 mètres.

En limite séparative, la clôture sera constituée d'une haie végétale, constituée de végétaux de basse ou moyenne tige, éventuellement doublée par un grillage à l'intérieur de la propriété.

**Art U.11.5 Antennes, édicules, matériels ou équipements techniques**

Les édicules et matériels ou équipements techniques (gainés d'aération, blocs techniques, VMC, cheminées, machineries d'ascenseurs, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques...) devront faire l'objet d'un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment et être regroupés, traités ou habillés de manière à minimiser leur impact visuel.

Les antennes paraboliques doivent être dans la mesure du possible communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti. Le cas échéant, elles doivent être intégrées par tout moyen adapté de manière à en réduire l'impact, de façon à ne pas être visible depuis le domaine public. Si elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne doivent pas dépasser la ligne de faitage.

Pour les éléments remarquables identifiés au titre de l'article L. 123-1 7<sup>e</sup> du code de l'urbanisme, les antennes doivent être intérieures et incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent. Dans le cas contraire,

elles doivent être dissimulées au mieux, de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

## **Art. U.12 OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENTS**

---

*Nonobstant les dispositions ci-dessous, l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme définit les règles particulières concernant les logements sociaux, les commerces et les équipements cinématographiques.*

Le stationnement des véhicules et des cycles de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Elles pourront être aménagées en surface sous la forme de parking paysager ou en garage. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions mais au moins une place de stationnement sera couverte.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m<sup>2</sup> environ, accès compris. Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir s'il existe, leur pente dans les cinq premiers mètres à partir de l'emprise ou de la voie publique ne doit pas excéder 5 %.

### ***Stationnement automobile***

#### *Construction à destination d'habitation*

Pour toute nouvelle construction à destination d'habitation ou pour tout aménagement ou réhabilitation donnant lieu à la création de logements supplémentaires dans une construction existante, il est exigé deux places de stationnement au minimum par logement et à partir de 100 m<sup>2</sup>, une place supplémentaire par tranche entière de 40 m<sup>2</sup> de SHON.

Dans l'ensemble de la zone, pour les constructions à usage de logements locatifs financés par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement conformément à l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme.

#### *Autres types de constructions*

Pour les autres constructions, il est exigé :

- pour les commerces et services (hors surface d'entrepôts et de réserve) : une place au minimum par commerce. Si la surface de vente ou d'exploitation est supérieure à 40 m<sup>2</sup> de SHON, il est exigé une place par 50 m<sup>2</sup> de surface de vente ou d'exploitation.
- pour les activités artisanales : une place pour 40 m<sup>2</sup> de SHON (hors surface d'entrepôts et de réserve).
- pour les bureaux : une place pour 30 m<sup>2</sup> de SHON (hors surface d'entrepôts et de réserve).
- pour les restaurants : une place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant avec un minimum d'une place par restaurant.
- pour les hôtels : une place par chambre. Les places ne sont pas cumulatives en cas d'hôtel restaurant
- pour les constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif : le nombre de place de stationnement doit satisfaire aux besoins de



la construction en tenant compte de sa nature, de sa situation géographique, de sa fréquentation et de la fréquence de la desserte par les transports collectifs et les stationnements publics situés à proximité.

### ***Modalités d'application***

Tout m<sup>2</sup> commencé implique la réalisation d'une place entière.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SHON qu'elles occupent. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables, ce chiffre sera déterminé en tenant compte de la nature des constructions, de leur situation géographique, de leur capacité d'accueil et des capacités de fréquentation simultanée.

Dans le cadre d'opérations de réhabilitation, les places de stationnement préexistantes sur le terrain doivent être maintenues ou reconstituées. Pour les opérations de réhabilitation portant sur des constructions à usage d'habitation ne donnant pas lieu à la création de logements supplémentaires, il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires à celles préexistantes. Toutefois, en cas d'extension ou de réhabilitation donnant lieu à la création de nouvelles unités de logements ou d'activités, sont pris en compte les surfaces nouvellement créées.

En cas d'impossibilité technique empêchant d'aménager le nombre de places de stationnement nécessaire au stationnement des véhicules sur l'unité foncière, le constructeur devra :

- soit aménager ou faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres de celle-ci, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions et que lesdites places soient effectivement affectés aux utilisateurs du bâtiment projeté, par un acte authentique soumis à publicité foncière.
- soit verser la participation financière à des opérations publiques de parking prévue aux articles L. 421-3 du code de l'urbanisme.

### ***Stationnement vélos et cycles***

Pour toute construction neuve, il est exigé des aires de stationnement pour les vélos ou places (en tant que dispositif pour accrocher un ou deux vélos maximum en fonction de la destination des locaux) :

- 1 m<sup>2</sup> par logement en habitat collectif
- 1 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de bureaux
- quarante places pour cent élèves dans les établissements d'enseignement
- deux places pour 100 m<sup>2</sup> de surface commerciale
- une place pour dix personnes accueillies pour les équipements publics.

Les emplacements destinés aux vélos doivent être couverts, fermés, en rapport avec le nombre d'entrées des constructions, facilement accessibles, réservés au seul stationnement des cycles non motorisés et disposer d'aménagements permettant d'assurer le stationnement en toute sécurité.

## **Art. U.13 ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

---

*L'article 671 du code civil réglementant les distances d'implantation des plantations par rapport au fonds voisin peut produire des effets de droit.*

### **Art U.13.1 Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés, à conserver, à créer, à protéger, figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du code l'urbanisme, qui garantit leur préservation intégrale ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

Y sont interdits en principe les défrichements, recouvrements par tous matériaux imperméables. Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation.

Dans le secteur UB, les espaces boisés classés à créer figurant au plan doivent être plantés d'arbres de basse et moyenne tige.

### **Art U.13.2 Espaces aménagés ou plantés**

Pour les éléments remarquables identifiés en application de l'article L. 123-1 7<sup>e</sup> du code de l'urbanisme, les autorisations d'occupation du sol, devront être refusées si les travaux ou constructions projetées requièrent la coupe ou l'abattage d'arbres, végétaux ou éléments remarquables d'ordre culturel, historique, ou écologique, ou sont de nature à porter atteinte au paysage naturel et à l'environnement. La destruction ou l'abattage de tout élément répertorié au document graphique nécessite l'autorisation du maire.

#### ***Conception du projet***

Les projets définiront au plan masse les plantations maintenues, supprimées ou créées, et indiqueront le traitement des espaces extérieurs.

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, à dominante végétale, adaptée à l'échelle du terrain et des lieux environnants. Pour tout aménagement, la simplicité de la réalisation et le choix d'essences indigènes sont obligatoires. 30 % de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts.

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une protection et d'une conservation maximum des plantations existantes. Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales en nombre équivalent.

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquets y compris pour les clôtures végétales seront réalisées en mélangeant les arbres et les arbustes de variétés locales de floraison diverses. Les haies mono végétales sont interdites.

#### ***Traitement des espaces et constructions selon leur nature***

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural, seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante. Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures

devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.

Dans le cas de stationnement à l'air libre, ceux-ci devront être paysagers à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement. Ces plantations devront être réparties de manière homogène sur l'aire de stationnement de manière à l'ombrager.

Les espaces libres de toute construction non occupés par des aires de stationnement et non indispensables à la circulation automobile ou piétonne, devront être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>. Les voies en impasses desservant plusieurs habitations devront être paysagées et plantées.

En cas de retrait des constructions par rapport à la voie ou à l'emprise publique défini à l'article 6, cet espace en retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et harmonieux avec le paysage de la rue qui comprenne obligatoirement des plantations de basse tige.

### SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### Art. U.14      COEFFICIENT OCCUPATION DES SOLS

---

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles U3 à U13.

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

Au titre de l'article R. 123-7 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 aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

La zone A pour but de maintenir et de favoriser l'agriculture. Ainsi dans cette zone, seules sont en principe autorisés en zone A :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, c'est-à-dire les constructions à caractère fonctionnel nécessaires à l'exploitation agricole, au logement des personnes travaillant sur l'exploitation et dont la permanence est nécessaire à proximité immédiates de l'exploitation,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

Des activités directement liées à l'exploitation agricole et en demeurant l'accessoire, peuvent être également admises, lorsqu'elles sont le prolongement de l'acte de production et qu'elles constituent un support pour l'exploitation (gîte rural, local sur le lieu d'exploitation pour permettre la vente des produits de la ferme et la gestion administrative de l'activité agricole...).

Dans les secteurs exposés aux nuisances sonores, identifiés par le Plan d'Exposition au Bruit révisé de l'aérodrome Paris - Charles de Gaulle, approuvé par l'arrêté interpréfectoral n°07-044 du 3 avril 2007, tout projet de construction ou d'installation devra respecter les règles définies à l'article L. 147-5 du code de l'urbanisme. Le rapport du PEB et la carte qui lui est attachée, sont joints en annexe du PLU (pièce n°5 du PLU).

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### Art. A.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdites les constructions ne répondant pas aux conditions particulières définies dans l'article A.2 ci-dessous et notamment :

- les garages collectifs de caravanes, le stationnement de caravanes ou l'aménagement de terrains destinés à l'accueil de tentes, de caravanes ou d'habitations légères de loisirs, les mobile home,
- les parcs d'attraction,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules,
- les constructions à destination de bureau, d'artisanat, de commerce, ou d'industrie.

### Art. A.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

#### *Rappels*

Dans les secteurs exposés aux nuisances sonores, identifiés par le Plan d'Exposition au Bruit révisé de l'aérodrome Paris - Charles de Gaulle, approuvé par l'arrêté interpréfectoral n°07-044 du 3 avril 2007, tout projet de construction ou d'installation devra respecter les règles définies à l'article L. 147-5 du code de l'urbanisme. Le rapport du PEB et la carte qui lui est attachée, sont joints en annexe du PLU (pièce n°5 du PLU).

Dans les zones non desservies par l'assainissement collectif, toute construction ou installation génératrice d'eaux usées, ou l'agrandissement ou la transformation d'une construction existante générant plus d'eaux usées, ne sera admise que si la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et après recommandations techniques des services compétents, soit possible et réalisé sur la parcelle.

Dans les secteurs proches d'un siège d'exploitation agricole préexistant, toute nouvelle construction à usage non agricole, nécessitant un permis de construire, ne pourra être admise que sous respect de la règle de distance minimale applicable entre les deux constructions, tel qu'elle est appréciée par l'autorité compétente en application de l'article L. 111-3 du code rural. Cette règle de distance minimale s'applique aussi pour l'implantation ou l'extension des bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations habitées par des tiers. Toutefois, ces règles ne sont pas applicables pour l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques.

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole au titre de l'article L. 441-2 du code de l'urbanisme.

Les installations et travaux divers (parcs d'attraction, aires de jeux ouvertes au public, aires de stationnement de plus de 9 véhicules, affouillements et exhaussement de plus de 100 m<sup>2</sup>

d'une hauteur ou d'une profondeur d'au moins 2 mètres) sont soumis à déclaration au titre de l'article R. 422-2 du code de l'urbanisme.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 430-2 du code de l'urbanisme. Les constructions nouvelles pourront être subordonnées à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

**Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- les constructions et installations à destination d'activités agricoles, d'entrepôt, leurs annexes et les installations classées pour l'environnement à condition :
  - qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole et que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement,
  - que des dispositions soient prises pour les intégrer à l'environnement.
- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles constituent le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité existante et à proximité de celle-ci
- le changement de destination des constructions existantes ou l'aménagement d'une construction existante, pour une activité nécessaire et directement liée à l'exploitation agricole, et qui en demeure l'accessoire, à condition qu'elle soit le prolongement de l'acte de production et qu'elle constitue un support pour l'exploitation (chambre d'hôte, ferme-auberge, point de vente à la ferme)
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition :
  - que leur implantation et leur fonctionnement ne nuisent pas aux exploitations et activités autorisées sur le secteur,
  - qu'elles s'inscrivent dans l'environnement par un traitement approprié.
- la reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.
- les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient nécessaires à des travaux d'aménagement ou de constructions compatibles avec la vocation du secteur considéré, et réalisés pour une opération sur le secteur considéré,
- les travaux d'entretien et de réparation des voies, de drainage et d'assainissement s'il existe à condition qu'ils respectent les caractéristiques actuelles de ces réseaux,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des activités admises dans la zone, ainsi que les infrastructures routières ou ferroviaires d'intérêt public, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
- l'édification de pylônes et ouvrages à condition qu'ils soient nécessaires au transport de l'énergie électrique.

## SECTION 2 – MODE D'OCCUPATION DU SOL

### Art. A.3            **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

*L'article R. 111-4 du code de l'urbanisme peut produire des effets de droit indépendamment des règles ci-dessous.*

#### Art A.3.1            **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique et en bon état de viabilité. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fond.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès sur les routes départementales sont réglementés, toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire. Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau, ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de la sécurité routière.

Les accès doivent être adaptés à l'opération à desservir, avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile. La sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès est appréciée compte tenu notamment de la localisation des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès auront une emprise minimale de 3,5 mètres.

Les accès seront aménagés sur l'unité foncière, en tenant compte de la topographie et de la morphologie des lieux dans lequel s'insère la construction, des conditions d'entrée et de sortie des véhicules.

Tout accès privé nouveau non destiné à desservir une construction existante ou autorisée dans le secteur est interdit.

#### Art A.3.2            **Voiries**

*Pour la lecture du présent paragraphe, sont considérées comme voies, les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées desservant une ou plusieurs parcelles.*

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. L'importance et la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions édifiées, doivent être prises en compte. Elles doivent notamment satisfaire les exigences de sécurité, et de lutte contre l'incendie.

Toute nouvelle voie doit être adaptée à la topographie du terrain d'implantation et être cohérente avec la trame viaire environnante.

Toute voie privée nouvelle non destinée à desservir une construction existante ou autorisée dans le secteur est interdite.

## **Art. A.4           DESSERTER PAR LES RESEAUX**

---

### **Art A.4.1           Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui par sa destination, implique une utilisation d'eau potable (comme celle à l'usage d'habitation ou d'activité) doit être alimentée par un branchement à un réseau public de distribution d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes conformément au règlement du service gestionnaire des eaux.

Les aménagements nécessaires au raccordement sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation de construire.

L'utilisation de la ressource en eau autre que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales dans le respect de la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

### **Art A.4.2           Assainissement**

#### ***Eaux usées***

Toute évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement de destination engendrant des eaux usées, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe à proximité. Aucun raccordement ne pourra se faire sans l'accord du service gestionnaire spécialisé. Les aménagements nécessaires au raccordement sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation de construire.

En absence de réseau d'assainissement collectif ou en l'attente de celui-ci ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, après une étude particulière, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et de façon à être adapté au milieu et à la qualité des effluents.

L'étude est la mise en place de ce dispositif sont à la charge exclusive du pétitionnaire et devra satisfaire aux dispositions réglementaires en vigueur et en particulier à l'arrêté préfectoral n° 95.08 SE.DDASS du 10 juillet 1995 et à l'arrêté du ministère de l'environnement du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

#### **Art A.4.2.1       Eaux pluviales**

*Les aménagements réalisés devront garantir l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure (art. 640 et 641 du code civil).*

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Toutefois, en l'absence de ce réseau, les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de



l'opération doivent présenter un dispositif d'assainissement individuel adapté aux aménagements projetés et réalisés dans des conditions maximales de sécurité.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **Art A.4.3 Réseaux divers**

En cas de branchement aux réseaux existants, les constructeurs devront prévoir le traitement des raccordements après consultation des services concessionnaires, en accord avec les services compétents. Les aménagements nécessaires au raccordement sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation de construire.

Tout nouveau réseau sera réalisé par câbles souterrains. Les réseaux aériens existants seront au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou le cas échéant par des conduites fixées sur façades adaptées à l'architecture.

Les locaux et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution de l'énergie, doivent être de préférence intégrés aux constructions. En cas d'impossibilités techniques justifiées, ils doivent être intégrés à la composition générale du projet dans les meilleures conditions

#### **Art. A.5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas règlementées en ce qui concerne leur surface minimum.

#### **Art. A.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les articles 676, 678, 679 du code civil concernant les vues et les distance, peuvent produire des effets de droit indépendamment des règles ci-dessus.

*Les voies à considérer sont :*

- *les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées desservant plusieurs parcelles et*
- *les emplacements réservés nécessaires à l'aménagement ou l'extension des dites voies.*

*Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.*

##### ***Modalités de calcul du retrait***

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement entre le point de la construction le plus proche de la voie considérée et celle-ci.

##### ***Règle générale***

Les constructions devront être édifiées à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Une marge de recul supérieure pourra être imposée conformément au règlement collectif des services gestionnaires.

### ***Dispositions particulières***

Si des constructions existantes sont édifiées à l'intérieur de la marge de recul définie dans la zone ou le secteur considéré, des extensions ou des annexes accolées peuvent être autorisées dans le prolongement de ces dernières pour des motifs esthétiques ou fonctionnels. Toutefois, le recul de cette extension ne pourra être inférieur à celui de la construction existante et pourra être modifié pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- pour prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site,
- pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux ou à la voirie,
- pour la réalisation des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt général comme les équipements publics,
- pour la surélévation d'une construction existante,
- pour les constructions bioclimatiques ou qui intègrent des systèmes en faveur des énergies renouvelables et qui demandent pour cette raison des dispositions architecturales particulières.

## **Art. A.7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

*Les articles 676, 677, 678 et 679 du code civil concernant les vues et distances, et les articles L. 451-1 à L. 451-3 et R. 451-1 à R. 451-4 du code de l'urbanisme concernant les servitudes de cours communes peuvent produire des effets de droit.*

### ***Modalités de calcul du retrait***

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement entre le point de la construction le plus proche de la limite séparative latérale considérée et celle-ci.

### ***Règle générale***

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou en retrait, le retrait sera supérieur ou égal à 10 mètres en limite des zones U.

### ***Prescriptions particulières***

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- pour prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site,

- pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux ou à la voirie,
- pour la réalisation des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt général comme les équipements publics,
- pour la surélévation d'une construction existante,
- pour les constructions bioclimatiques ou qui intègrent des systèmes en faveur des énergies renouvelables et qui demandent pour cette raison des dispositions architecturales particulières.

---

**Art. A.8 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Non règlementé.

---

**Art. A.9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non règlementé.

---

**Art. A.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

*La hauteur de la construction est mesurée*

- depuis le sol naturel existant avant travaux liés à l'opération en cas de remblai, ou depuis le sol existant après la réalisation des travaux liés à l'opération en cas de déblai,
- jusqu'à l'égout de toiture ou jusqu'au point le plus haut pour les toitures terrasses, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En cas de reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre, dans son volume antérieur, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale.

Les règles de hauteur ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements publics et d'intérêt général mais la hauteur de la construction devra alors être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement.
- à la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux et à la voirie.

Le gabarit des constructions devra être compatible avec l'environnement bâti immédiat et s'intégrer dans l'environnement.

*Pour les constructions à usage d'habitation ou les constructions liées aux activités directement liées à l'exploitation agricole et qui en demeurent l'accessoire*

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout de toiture et 13 mètres au faîtage.

***Pour les autres constructions à destination d'activités agricoles***

La hauteur maximale des constructions mesurée jusqu'au point le plus haut de la construction ne peut pas excéder 15 mètres pour les constructions à destination d'activités agricoles.

***Pour les autres constructions***

La hauteur des constructions n'est pas limitée, mais elle devra être adaptée à l'usage, s'intégrer au mieux dans l'environnement.

---

**Art. A.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

*Dans le cas de dispositions architecturales particulières (intégration de systèmes en faveur d'énergies renouvelables ou d'architecture bioclimatique) et de recherche contemporaine de qualité, les dispositions du présent article pourront être adaptées. En particulier, des réglementations différentes pourront être admises pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif ou pour les constructions qui compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées, nécessitent des règles différentes. Leur intégration dans le site devra être recherchée et argumentée.*

*En tout état de cause, des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction dans son environnement pourront être exigées pour l'obtention de son permis de construire.*

**Art A.11.1 Implantation et volume**

Les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil.

L'autorisation de construire sera refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, dans le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façades et, si la composition de ces façades ne tient pas compte des proportions du bâti existant et de leurs proportions.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée. Pour cela, il s'agit d'éviter le terrassement systématique de plateforme en cas de déclivité du terrain et de restituer au site sa morphologie générale après travaux. Les exhaussements et affouillements de sol liés à l'implantation des constructions, ainsi que leurs annexes, doivent être réduits au minimum nécessaire à l'adaptation au terrain naturel et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

La hauteur d'un remblai (celui-ci étant mesuré entre la projection horizontale du point le plus haut du remblai et le point le plus bas du sol naturel avant travaux) ne doit pas dépasser :

- cinquante centimètres, si la pente moyenne du terrain est inférieure à 10 %,

- un mètre, si la pente moyenne du terrain est supérieure à 10 %.

## **Art A.11.2 Aspect des façades**

### *Traitement*

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. Ainsi, toutes les façades d'un même bâtiment seront traitées de façon homogène et avec le même soin, y compris les murs pignons, mitoyens ou non, les façades latérales et arrière. La stabilité de l'aspect dans le temps doit être garantie. Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que la qualité de la finition.

### *Couleurs et matériaux*

Les couleurs et les matériaux utilisés doivent correspondre à ceux traditionnellement utilisés sur la commune et prendre en compte le bâti environnant et la qualité des sites, afin de garantir leur insertion. Leur détail devra apparaître clairement sur la demande d'autorisation de construire.

En tout état de cause, l'utilisation de teintes vives et blanche est interdite pour les enduits et peintures de façades.

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini : l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (parpaings, briques creuses, agglomérés, ...). Toutefois, l'emploi de matériaux bruts peut être autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale du projet et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres, fausses briques,
- les incrustations ponctuelles de pierres ou de briques apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants, les associations de matériaux ou objets hétéroclites,
- l'emploi de matériaux à caractère provisoire.

## **Art A.11.3 Aspect des toitures**

### *Nature de la toiture*

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. La toiture d'une construction annexe doit présenter les mêmes propriétés, la même qualité de soin et de finition que celle de la construction principale.

Les capteurs et panneaux solaires sont autorisés s'ils sont intégrés dans le pan et la structure de la toiture.

### *Couleurs et matériaux*

La couleur des matériaux de couverture doit correspondre à ceux traditionnellement utilisés sur la commune et se rapprochera de la teinte dominante des toitures environnantes.

Excepté dans le cas de l'emploi de capteurs ou de panneaux solaires, les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

Les toitures des bâtiments agricoles doivent être en matériaux sombres ou rouge brique et mats, celles des habitations doivent être en tuile.

L'utilisation des imitations de matériaux et la polychromie sont interdites.

#### **Art A.11.4 Aspects des clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Quand elles sont envisagées, leur édification est subordonnée à une déclaration préalable excepté s'il s'agit de clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole (article L. 441-2 du code de l'urbanisme).

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en harmonie avec le bâti environnant quant à leur hauteur, leur couleur, leur style et leurs matériaux. La hauteur des éléments de clôture ainsi que leur type doivent s'adapter aux conditions particulières d'utilisation de gestion, d'exploitation ou de sécurité des installations, des constructions et des équipements existants ou autorisés dans le secteur considéré, tout en s'intégrant dans le paysage et dans la topographie du lieu.

Les murs ou les soubassements anciens seront conservés et restaurés, sauf nécessité liée à l'aménagement d'un accès, et peuvent être prolongés ; dans ce cas, leur hauteur existante devra être conservée.

Pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la localisation et la hauteur des clôtures pourront être encadrées par la collectivité pour qu'elles ne constituent ni gêne ni danger.

Les portails d'accès doivent être de forme simple et droite et être de même hauteur que le reste de la clôture. Les couleurs du portail seront en harmonie avec la construction principale.

#### **Art A.11.5 Edicules, matériels ou équipements techniques**

Les édicules et matériels ou équipements techniques (gainés d'aération, blocs techniques, VMC, cheminées, machineries d'ascenseurs, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques...) devront faire l'objet d'un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment et être regroupés, traités ou habillés de manière à minimiser leur impact visuel.

Les antennes paraboliques doivent être dans la mesure du possible communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti. Le cas échéant, elles doivent être intégrées par tout moyen adapté de manière à en réduire l'impact. Si elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage.

#### **Art. A.12 OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENTS**

---

Le stationnement des véhicules et des cycles de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles, doit être assuré par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération, en dehors de la voie publique ou de desserte collective, des chemins d'accès ou de promenade.

Elles devront être aménagées en surface sous la forme de parking paysager ou en garage. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des

constructions. Si elles sont aménagées en extérieur, elles devront être réalisées en matériaux perméables et toutes les dispositions doivent être prises pour assurer une bonne intégration dans le site.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m<sup>2</sup> environ, accès compris.

---

## **Art. A.13            ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS –                           ESPACES BOISES CLASSES**

---

*L'article 671 du code civil réglementant les distances d'implantation des plantations par rapport au fonds voisin peut produire des effets de droit.*

### **Art A.13.1            Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés, à conserver, à créer, à protéger, figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du code l'urbanisme, qui garantit leur préservation intégrale ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

Y sont interdits en principe les défrichements, recouvrements par tous matériaux imperméables. Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation.

### **Art A.13.2            Espaces aménagés ou plantés**

#### *Conception du projet*

Les projets définiront au plan masse les plantations maintenues, supprimées ou créées, et indiqueront le traitement des espaces extérieurs.

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, à dominante végétale, adaptée à l'échelle du terrain et des lieux environnants. Pour tout aménagement, la simplicité de la réalisation et le choix des essences locales sont recommandés.

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une protection et d'une conservation maximum des plantations existantes. Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences indigènes en nombre équivalent.

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquets seront réalisées en mélangeant les arbres et les arbustes d'essences indigènes, de hauteur et floraison diverses. Les haies mono végétales et de thuyas sont interdites.

Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local et préserver les vues panoramiques.

#### *Traitement des espaces et constructions selon leur nature*

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural, seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante. Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.

**SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Art. A.14      COEFFICIENT OCCUPATION DES SOLS**

---

Il n'est pas fixé de règle.



## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

Au titre de l'article R. 123-8 du code de l'urbanisme, peuvent être classées en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux 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.

La zone N du PLU d'Ivernny est définie sur des secteurs de la commune à protéger en raison de leur caractère naturel, ils sont localisés sur des espaces qui assurent une transition qualitative entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles et les espaces où doivent être préservées les vues sur l'horizon lointain.

Dans les secteurs exposés aux nuisances sonores, identifiés par le Plan d'Exposition au Bruit révisé de l'aérodrome Paris - Charles de Gaulle, approuvé par l'arrêté interpréfectoral n°07-044 du 3 avril 2007, tout projet de construction ou d'installation devra respecter les règles définies à l'article L. 147-5 du code de l'urbanisme. Le rapport du PEB et la carte qui lui est attachée, sont joints en annexe du PLU (pièce n°5 du PLU).

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### Art. N.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdites les constructions ne répondant pas aux conditions particulières définies dans l'article N.2 ci-dessous et notamment :

- les garages collectifs de caravanes, le stationnement de caravanes ou l'aménagement de terrains destinés à l'accueil de tentes, de caravanes ou d'habitations légères de loisirs, les mobile home,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules et de matériaux,
- les constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureau, de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'activités agricoles ou forestières, ou d'entrepôts,
- les annexes.

### Art. N.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

#### *Rappels*

Dans les secteurs exposés aux nuisances sonores, identifiés par le Plan d'Exposition au Bruit révisé de l'aérodrome Paris - Charles de Gaulle, approuvé par l'arrêté interpréfectoral n°07-044 du 3 avril 2007, tout projet de construction ou d'installation devra respecter les règles définies à l'article L. 147-5 du code de l'urbanisme. Le rapport du PEB et la carte qui lui est attachée, sont joints en annexe du PLU (pièce n°5 du PLU).

Dans les zones non desservies par l'assainissement collectif, toute construction ou installation génératrice d'eaux usées, ou l'agrandissement ou la transformation d'une construction existante générant plus d'eaux usées, ne sera admise que si la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et après recommandations techniques des services compétents, soit possible et réalisée sur la parcelle.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques.

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole au titre de l'article L. 441-2 du code de l'urbanisme.

Les installations et travaux divers (parcs d'attraction, aires de jeux ouvertes au public, aires de stationnement de plus de 9 véhicules, affouillements et exhaussement de plus de 100 m<sup>2</sup> d'une hauteur ou d'une profondeur d'au moins 2 mètres) sont soumis à déclaration au titre de l'article R. 422-2 du code de l'urbanisme.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 430-2 du code de l'urbanisme. Les constructions nouvelles pourront être subordonnées à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

Concernant les éléments remarquables identifiés au document graphique de zonage au titre de l'article L. 123-1 7<sup>e</sup> du code de l'urbanisme :

- tout projet de démolition d'une construction est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir,
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

**Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition :
  - que leur implantation ne soit pas possible à l'intérieur des zones agglomérées,
  - qu'elles s'inscrivent dans l'environnement par un traitement approprié.
- les aires de jeux et de loisirs ouvertes au public à condition qu'elles fassent l'objet d'une intégration soignée dans l'environnement,
- les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient nécessaires à des travaux d'aménagement ou de constructions compatibles avec la vocation du secteur considéré, et réalisés pour une opération sur le secteur considéré,
- les travaux d'entretien et de réparation des voies, de drainage et d'assainissement s'il existe à condition qu'ils respectent les caractéristiques actuelles de ces réseaux,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des activités admises dans la zone, ainsi que les infrastructures routières ou ferroviaires d'intérêt public, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
- l'édification de pylônes et ouvrages à condition qu'ils soient nécessaires au transport de l'énergie électrique.
- les aménagements et installations à condition
  - qu'ils soient nécessaires à l'aménagement de circuits pédestres destinés à la promenade et à la connaissance de la nature, ou
  - qu'ils soient liés à l'entretien et à la préservation du milieu naturel.

## SECTION 2 – MODE D'OCCUPATION DU SOL

### Art. N.3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

*L'article R. 111-4 du code de l'urbanisme peut produire des effets de droit indépendamment des règles ci-dessous.*

#### Art N.3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique et en bon état de viabilité. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fond.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès sur les routes départementales sont règlementés, toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire. Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau, ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de la sécurité routière.

Les accès doivent être adaptés à l'opération à desservir, avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile. La sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès est appréciée compte tenu notamment de la localisation des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès auront une emprise minimale de 3,5 mètres.

Les accès seront aménagés sur l'unité foncière, en tenant compte de la topographie et de la morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction, des conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain.

Tout accès privé nouveau non destiné à desservir une construction existante ou autorisée dans le secteur est interdit.

#### Art N.3.2 Voiries

*Pour la lecture du présent paragraphe, sont considérées comme voies, les voies publiques, les chemins ruraux, les privées desservant une ou plusieurs parcelles.*

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. L'importance et la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions édifiées, doivent être prises en compte. Elles doivent notamment satisfaire les exigences de sécurité, de lutte contre l'incendie.

Toute nouvelle voie doit être adaptée à la topographie du terrain d'implantation et être cohérente avec la trame viaire environnante.

Toute voie privée nouvelle non destinée à desservir une construction existante ou autorisée dans le secteur est interdite.

---

## **Art. N.4           DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **Art N.4.1           Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui par sa destination, implique une utilisation d'eau potable (comme celle à l'usage d'habitation ou d'activité) doit être alimentée par un branchement à un réseau public de distribution d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes conformément au règlement du service gestionnaire des eaux. Les aménagements nécessaires au raccordement sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation de construire.

L'utilisation de la ressource en eau autre que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales dans le respect de la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

### **Art N.4.2           Assainissement**

#### ***Art N.4.2.1       Eaux usées***

Toute évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement de destination engendrant des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Aucun raccordement ne pourra se faire sans l'accord du service gestionnaire spécialisé. Les aménagements nécessaires au raccordement sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation de construire.

En absence de réseau d'assainissement collectif ou en l'attente de celui-ci ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, après une étude particulière, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et de façon à être adapté au milieu et à la qualité des effluents.

L'étude est la mise en place de ce dispositif sont à la charge exclusive du pétitionnaire et devra satisfaire aux dispositions réglementaires en vigueur et en particulier à l'arrêté préfectoral n° 95.08 SE.DDASS du 10 juillet 1995 et à l'arrêté du ministère de l'environnement du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

L'évacuation des eaux usées artisanales, commerciales, industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement particulier et approprié à la composition et la nature des effluents par le service gestionnaire. Cette évacuation est subordonnée à l'autorisation du service compétent qui fixera les conditions techniques et financières du raccordement s'il est accepté.

#### ***Art N.4.2.2       Eaux pluviales***

*Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure (article 640 et 641 du code civil).*

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Toutefois, en l'absence de ce réseau, les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent présenter un dispositif d'assainissement individuel adapté aux aménagements projetés et réalisés dans des conditions maximales de sécurité.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

---

## **Art. N.5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas règlementées en ce qui concerne leur surface minimum.

---

## **Art. N.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

*Les articles 676, 678, 679 du code civil concernant les vues et distances, peuvent produire des effets de droit indépendamment des règles ci-dessous.*

*Pour la lecture du présent paragraphe, sont considérées comme voies :*

- *les voies publiques, les voies privées desservant plus d'une parcelle, les chemins ruraux ouverts à la circulation publique,*
- *les emplacements réservés nécessaires à l'aménagement ou à l'extension desdites voies.*

*Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.*

### ***Modalités de calcul du retrait***

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement entre le point de la construction le plus proche de la voie considérée et celle-ci.

### ***Règle générale***

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'axe des voies.

Une marge de recul supérieur pourra être imposée conformément au règlement collectif des services gestionnaires.

### ***Prescriptions particulières***

Si des constructions existantes sont édifiées à l'intérieur de la marge de recul définie dans la zone ou le secteur considéré, des extensions ou des annexes accolées peuvent être autorisées dans le prolongement de ces dernières pour des motifs esthétiques ou fonctionnels. Toutefois, le recul de cette extension ne pourra être inférieur à celui de la construction existante et pourra être modifié pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.

Pour les éléments remarquables identifiés au titre de l'article L. 123-1 7<sup>e</sup> du code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace non bâti du terrain.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- pour prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site,
- pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux ou à la voirie,
- pour la réalisation des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt général comme les équipements publics,
- pour la surélévation d'une construction existante,
- pour les constructions bioclimatiques ou qui intègrent des systèmes en faveur des énergies renouvelables et qui demandent pour cette raison des dispositions architecturales particulières.

---

## **Art. N.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

*Les articles 676, 677, 678 et 679 du code civil concernant les vues et distances, et les articles L. 451-1 à L. 451-3 et R. 451-1 à R. 451-4 du code de l'urbanisme concernant les servitudes de cours communes peuvent produire des effets de droit.*

### ***Modalités de calcul du retrait***

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement entre le point de la construction le plus proche de la limite séparative latérale considérée et celle-ci.

### ***Règle générale***

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou en retrait, le retrait sera supérieur ou égal à 10 mètres en limite des zones U.

### ***Prescriptions particulières***

Pour les éléments remarquables identifiés au titre de l'article L. 123-1 7<sup>e</sup> du code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace non bâti du terrain. Une implantation particulière pourra donc être imposée pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, ou afin de préserver la typologie de ladite construction.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- pour prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site,
- pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux ou à la voirie,

- pour la réalisation des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt général comme les équipements publics,
- pour la surélévation d'une construction existante,
- pour les constructions bioclimatiques ou qui intègrent des systèmes en faveur des énergies renouvelables et qui demandent pour cette raison des dispositions architecturales particulières.

---

**Art. N.8            IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Non règlementé.

---

**Art. N.9            EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non règlementé.

---

**Art. N.10          HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

*La hauteur de la construction est mesurée depuis le niveau de la voie de desserte jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (cheminées et autres superstructures exclues).*

La hauteur des constructions et installations autorisées dans la zone n'est pas règlementée mais elle devra être adaptée à l'usage, et s'intégrer au mieux dans l'environnement et dans le paysage naturel.

---

**Art. N.11          ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

*Dans le cas de dispositions architecturales particulières (intégration de systèmes en faveur d'énergies renouvelables ou d'architecture bioclimatique) et de recherche contemporaine de qualité, les dispositions du présent article pourront être adaptées. En particulier, des réglementations différentes pourront être admises pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif ou pour les constructions qui compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées, nécessitent des règles différentes. Leur intégration dans le site devra être recherchée et argumentée.*

*En tout état de cause, des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction dans son environnement pourront être exigées pour l'obtention de son permis de construire.*

Pour toute reconstruction, réhabilitation ou extension d'un élément bâti repéré au document graphique de zonage comme élément remarquable au titre de l'article L. 123-1 7<sup>e</sup> du code de l'urbanisme, les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de cet élément construit devront être respectés.



## **Art N.11.1            Implantation et volume**

### ***Insertion dans le site***

Les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil.

L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, dans le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façades et, si la composition de ces façades ne tient pas compte des proportions du bâti existant et de leurs proportions.

## **Art N.11.2            Aspect des façades**

### ***Traitement***

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. Ainsi, toutes les façades d'un même bâtiment seront traitées de façon homogène et avec le même soin, y compris les murs pignons, mitoyens ou non, les façades latérales et arrière. Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que la qualité de la finition.

### ***Couleurs et matériaux***

Les couleurs et les matériaux utilisés doivent correspondre à ceux traditionnellement utilisés sur la commune et prendre en compte le bâti environnant et la qualité des sites, afin de garantir leur insertion. Leur détail devra apparaître clairement sur la demande d'autorisation de construire.

En tout état de cause, l'utilisation de couleurs vives est interdite pour les enduits et peintures de façades.

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini : l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (parpaings, briques creuses, agglomérés, ...). Toutefois, l'emploi de matériaux bruts peut être autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale du projet et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres, fausses briques,
- les incrustations ponctuelles de pierres ou de briques apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants, les associations de matériaux ou objets hétéroclites,
- l'emploi de matériaux à caractère provisoire

### **Art N.11.3 Aspect des toitures**

#### ***Nature de la toiture***

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. La toiture d'une construction annexe doit présenter les mêmes propriétés, la même qualité de soin et de finition que celle de la construction principale.

Les capteurs et panneaux solaires sont autorisés s'ils sont intégrés dans le pan et la structure de la toiture.

#### ***Couleurs et matériaux***

La couleur des matériaux de couverture doit correspondre à ceux traditionnellement utilisés sur la commune et se rapprochera de la teinte dominante des toitures environnantes. Excepté dans le cas de l'emploi de capteurs ou de panneaux solaires, les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

Pour toute reconstruction, réhabilitation ou extension d'une construction traditionnelle à valeur patrimoniale identifiée au titre de l'article L. 123-1 7<sup>e</sup> du code de l'urbanisme, en cas de remplacement des matériaux d'origine, les nouveaux matériaux doivent avoir un aspect et une teinte similaire à ceux des matériaux d'origine.

### **Art N.11.4 Aspects des clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Quand elles sont envisagées, leur édification est subordonnée à une déclaration préalable (article L. 441-2 du code de l'urbanisme).

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en harmonie avec le bâti environnant quant à leur hauteur, leur couleur, leur style et leurs matériaux. La hauteur des éléments de clôture ainsi que leur type doivent s'adapter aux conditions particulières d'utilisation de gestion, d'exploitation ou de sécurité des installations, des constructions et des équipements existants ou autorisés dans le secteur considéré, tout en s'intégrant dans le paysage et dans la topographie du lieu.

Les murs ou les soubassements anciens seront conservés et restaurés, sauf nécessité liée à l'aménagement d'un accès, et peuvent être prolongés ; dans ce cas, leur hauteur existante devra être conservée.

Pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la localisation et la hauteur des clôtures pourront être encadrées par la collectivité pour qu'elles ne constituent ni gêne ni danger.

Les portails d'accès doivent être de forme simple et droite et être de même hauteur que le reste de la clôture. Les couleurs du portail seront en harmonie avec la construction principale.

### **Art N.11.5 Antennes, édicules, matériels ou équipements techniques**

Les édicules et matériels ou équipements techniques (gainés d'aération, blocs techniques, VMC, cheminées, machineries d'ascenseurs, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques...) devront faire l'objet d'un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment et être regroupés, traités ou habillés de manière à minimiser leur impact visuel.

Les antennes paraboliques doivent être dans la mesure du possible communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti. Le cas échéant, elles doivent être intégrées par tout moyen adapté de manière à en réduire l'impact. Si elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage.

Pour les éléments remarquables identifiés au titre de l'article L. 123-1 7<sup>e</sup> du code de l'urbanisme, les antennes doivent être intérieures et incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent. Dans le cas contraire, elles doivent être dissimulées au mieux, de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

---

## **Art. N.12 OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENTS**

---

Le stationnement des véhicules et des cycles de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles, doit être assuré par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération, en dehors de la voie publique ou de desserte collective, des chemins d'accès ou de promenade.

Elles pourront être aménagées en surface sous la forme de parking paysager, en garage. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions. Si elles sont aménagées en extérieur, elles devront être réalisées en matériaux perméables et toutes les dispositions doivent être prises pour assurer une bonne intégration dans le site.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m<sup>2</sup> environ, accès compris.

---

## **Art. N.13 ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

---

L'article 671 du code civil réglementant les distances d'implantation des plantations par rapport au fonds voisin peut produire des effets de droit.

### **Art N.13.1 Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés, à conserver, à créer, à protéger, figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du code l'urbanisme, qui garantit leur préservation intégrale ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

Y sont interdits en principe les défrichements, recouvrements par tous matériaux imperméables. Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation.

### **Art N.13.2 Espaces aménagés ou plantés**

Pour les éléments remarquables identifiés en application de l'article L. 123-1 7<sup>e</sup> du code de l'urbanisme, les autorisations d'occupation du sol, pourront être refusées si les travaux ou constructions projetées requièrent la coupe ou l'abattage d'arbres, végétaux ou éléments remarquables d'ordre culturel, historique, ou écologique ou sont de nature à porter atteinte au paysage naturel et à l'environnement. La destruction ou l'abattage de tout élément répertorié au document graphique nécessite l'autorisation du maire.

### ***Conception du projet***

Les projets définiront au plan masse les plantations maintenues, supprimées ou créées, et indiqueront le traitement des espaces extérieurs.

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, à dominante végétale, adaptée à l'échelle du terrain et des lieux environnants. Pour tout aménagement, la simplicité de la réalisation et le choix des essences locales sont recommandés.

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une protection et d'une conservation maximum des plantations existantes. Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences indigènes en nombre équivalent.

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquets seront réalisées en mélangeant les arbres et les arbustes de variétés locales, de hauteur et floraison diverses. Les haies mono végétales sont interdites.

Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local et préserver les vues panoramiques.

### ***Traitement des espaces et constructions selon leur nature***

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural, seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante. Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Art. N.14      COEFFICIENT OCCUPATION DES SOLS**

---

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles N3 à N13.