

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

VILLE DE LA FERTÉ-GAUCHER

**MODIFICATION N° 2 DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME**

**REGLEMENT**

**Pièce n° 6**

**APPROBATION**

Vu pour être annexé à la délibération du :

Le Maire

## SOMMAIRE

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	page 2
Article 1 - Champ d'application territorial	
Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	
Article 3 - Division du territoire en zones	
Article 4 - Adaptations mineures	
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	page 5
Chapitre I - Dispositions propres à la zone UA	page 6
Chapitre II - Dispositions propres à la zone UB	page 21
Chapitre III - Dispositions propres à la zone UX	page 36
Chapitre IV - Dispositions propres à la zone UY	page 46
Chapitre V - Dispositions propres à la zone UZ	page 50
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	page 54
Chapitre I - Dispositions propres à la zone IAU	page 55
<i>Nota: ce règlement sera modifié dans le cadre d'une révision simplifiée faisant l'objet d'un dossier séparé.</i>	
Chapitre II - Dispositions propres à la zone IAUX	page 56
Chapitre III - Dispositions propres à la zone IIAU	page 63
Chapitre IV - Dispositions propres à la zone IIAUX	page 65
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	page 67
Chapitre I - Dispositions propres à la zone A	page 68
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b>	page 74
Chapitre I - Dispositions propres à la zone N	page 75
<b>TITRE VI - DEFINITIONS</b>	page 84
<b>TITRE VII - ANNEXE : REGLEMENT PPRI</b>	page 90

*Nota :* les locutions et les mots marqués d'une astérisque (\*) sont expliqués au titre VI "DEFINITIONS"

*La numérotation des pages a été modifiée*

## TITRE I :

### DISPOSITIONS GENERALES

Le présent document est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123.21 du code de l'urbanisme.

#### **Article 1 - Champ d'application territorial**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de LA FERTE-GAUCHER.

#### **Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le P.L.U. :

1 - les articles L.111.9, L.111.10, L.421.4, R.111.2, R.111.3.2, R.111.4, R.111.14.2., R.111.15, R.111.21 du Code de l'Urbanisme ;

2. - les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites au document pièce 7.D. du présent P.L.U. ;

3. - les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :

- les périmètres sensibles,
- les zones de droit de préemption urbain,
- les zones d'aménagement différé (Z.A.D.),
- les secteurs sauvegardés,
- les périmètres de restauration immobilière,
- les périmètres de résorption de l'habitat insalubre,
- les périmètres d'agglomérations nouvelles,
- les périmètres de déclaration d'utilité publique,
- les projets d'intérêt général.

4. - La loi n° 85-696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes.

5. - le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France a les mêmes effets juridiques que les directives territoriales d'aménagement au titre des articles L.111-1-1 et L 141-1 du code de l'urbanisme.

#### **Article 3 - Division du territoire en zones**

1. - Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones agricoles (A), en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU) et en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées au document graphique principal constituant les pièces n° 5 du dossier.

Ce document graphique fait en outre apparaître s'il en existe :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130.1 du

Code de l'Urbanisme ;

- les emplacements réservés\* pour la réalisation d'équipements pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-2 b) et R.123-12 du Code de l'Urbanisme.

2. - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

- la zone UA référée au plan par l'indice UA, et divisée en deux secteurs : UAa et UAb
- la zone UB référée au plan par l'indice UB et divisée en deux trois secteurs : UBa et UBb et UBc
- la zone UX référée au plan par l'indice UX et divisée en deux secteurs : UXa et UXb,
- la zone UY référée au plan par l'indice UY,
- la zone UZ référée au plan par l'indice UZ ,

3. - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :

- la zone IAU référée au plan par l'indice IAU et divisée en quatre secteurs : IAUa, IAUb, IAUc et IA Ud

*Nota: ce règlement est modifié dans le cadre d'une révision simplifiée faisant l'objet d'un dossier séparé.*

- la zone IAUX référée au plan par l'indice IAUX, divisée en deux secteurs : IAUXa et IAUXb
- la zone IIAU référée au plan par l'indice IIAU,
- la zone IIAUX référée au plan par l'indice IIAUX ,

4. - Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont :

- la zone A référée au plan par l'indice A et divisée en deux secteurs : Aa et Ab,

5. - Les zones naturelles ou forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement sont:

- la zone N référée au plan par l'indice N et divisée en six secteurs : Na, Nb, Nc, Nd, Ne et Nh.

6. - Les caractères et vocations de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles :

**Section 1 :**

- 1° les occupations et utilisations du sol interdites;
- 2° les occupations et utilisations soumises à conditions particulières;

**Section 2 :**

- 3° les conditions de desserte des terrains par voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public;
- 4° les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics;
- 5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;

- 6° l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques;
- 7° l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives;
- 8° l'implantation des constructions les unes par rapport au autres sur une même propriété;
- 9° l'emprise au sol des constructions;
- 10° la hauteur maximale des constructions;
- 11° l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, des îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R. 123-11;
- 12° les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement;
- 13° les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations;

**Section 3 :**

- 14° le coefficient d'occupation des sols défini à l'article R. 123-10.

**Article 4 - Adaptations mineures**

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **TITRE II :**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du P.L.U. qui sont les suivantes :

- zone UA à vocation mixte (habitat, commerces, services, ...), divisée en deux secteurs le secteur UAa et le secteur UAb
- zone UB à vocation mixte, divisée en trois secteurs le secteur UBa, le secteur UBb et le secteur UBc
- zone UX à vocation d'activité, divisée en deux secteurs UXa et UXb
- zone UY à vocation ferroviaire,
- zone UZ à vocation de loisir recouvrant l'aérodrome.

## CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

---

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

*Il s'agit, d'une part du centre ville de La Ferté-Gaucher, comprenant le centre ancien et sa périphérie immédiate, affecté essentiellement à l'habitat, aux équipements, services et activités qui en sont le complément et d'autre part aux parties anciennes des hameaux qui abritent le plus souvent des maisons rurales ou d'anciennes fermes.*

*Cette zone comprend deux secteurs :*

- le secteur UAa correspond au centre ville
- le secteur UAb qui correspond aux parties anciennes des hameaux de La Fréwillard, La Maison Dieu, de Montblain et de Montigny-en-haut

*Les constructions traditionnelles, implantées le plus souvent en contigu sur l'alignement des voies, constituent un cadre urbain de qualité qui, en raison de son intérêt architectural, mérite d'être protégé et étendu.*

*Ces caractères doivent être maintenus et confortés.*

*Une partie de la zone est concernée par le plan de prévention des risques prévisibles d'inondation (PPRI) de la vallée du Grand Morin.*

---

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

#### **Article UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### Dans toute la zone

Les constructions à usage agricole, d'élevage ou d'abris d'animaux

Les dancing et salles de spectacles.

L'ouverture de terrains de camping et de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes isolées.

Les carrières

Les pylônes

Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou dépôts de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes.

##### Dans le secteur UAa

Les constructions neuves à usage d'entrepôt.

Les constructions ou la reconversion des constructions existantes à usage de commerces, bureaux, services et à usage d'activités artisanales ou industrielles qui ne sont pas admises à l'article UA2.

---

### Dans le secteur UAb

Les constructions ou la reconversion des constructions existantes à usage de commerces, bureaux, services et à usage industrielles et d'entrepôt.

Les constructions ou la reconversion des constructions existantes à usage d'activités artisanales qui ne sont pas autorisées à l'article UA2.

### Dans les territoires concernés par le plan de prévention des risques prévisibles d'inondation (PPRI) délimités par son plan de zonage réglementaire :

Les occupations et utilisations du sol interdites sont définies par le règlement en vigueur du PPRI, à savoir :

Toutes les zones :

- Les remblais de toute nature, sauf sous l'emprise des constructions, installations et aménagements autorisés par l'article 2 ci-dessous ;
- Les endiguements de toute nature ;
- Les constructions de piscines privées fixes dépassant le niveau du terrain naturel ainsi que celles ne dépassant pas le niveau du terrain naturel si elles sont équipées d'un dispositif de sécurité constitué soit d'une barrière de protection, soit d'un abri ;
- Toutes autres nouvelles constructions non admises à l'article 2 (voir règlement PPRI).

### Zone rouge

- Les sous-sols ;
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services autres que les constructions visées à l'article 2 (voir règlement PPRI) ;
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent plan ;
- Les reconstructions sur place, autres que celles d'établissements sensibles ou stratégiques, en cas de sinistre dû à une crue ;
- Les reconstructions sur place après sinistre d'établissements sensibles ou stratégiques, quelle que soit l'origine du sinistre ;
- L'ouverture d'aires d'accueil, de terrains familiaux et de terrains de grand passage pour les gens du voyage ;
- Les aménagements de parcs de stationnement couverts ;
- L'ouverture de terrains de camping-caravaning et de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou l'augmentation du nombre d'emplacements ;

### Zone marron

- Les sous-sols ;
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services autres que les constructions visées à l'article 2 (voir règlement PPRI) ;
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent plan ;

- Les reconstructions sur place, autres que celles d'établissements sensibles ou stratégiques, en cas de sinistre dû à une crue ;
- Les reconstructions sur place d'établissements sensibles ou stratégiques après sinistre, quelle que soit l'origine du sinistre ;
- L'ouverture d'aires d'accueil, de terrains familiaux et de terrains de grand passage pour les gens du voyage ;
- Les aménagements de parcs de stationnement couverts ;
- L'ouverture de terrains de camping-caravaning et de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou
- l'augmentation du nombre d'emplacements ;

#### Zone jaune foncé

- Les sous-sols ;
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services autres que les constructions visées à l'article 2 (règlement PPRI) ;
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent plan ;
- Les constructions ou reconstructions sur place après sinistre, quelle que soit l'origine du sinistre d'établissements sensibles ou stratégiques ;
- L'ouverture d'aires d'accueil et de terrains familiaux pour les gens du voyage ;
- L'ouverture de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou l'augmentation du nombre d'emplacements ;

#### Zone jaune clair

- Les sous-sols ;
- Les constructions nouvelles de bâtiments d'habitations collectives ;
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent plan ;
- Les constructions, ou reconstructions sur place après sinistre dû à une crue, d'établissements sensibles ;
- L'ouverture d'aires d'accueil et de terrains familiaux pour les gens du voyage ;

#### Zone bleu foncé

- Les sous-sols à usage autre que le stationnement ;
- Les opérations d'aménagement comportant des locaux à usage d'habitation, à l'exception du logement éventuellement nécessaire au gardiennage des locaux à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services autorisés ;
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent plan ;
- Les constructions ou reconstructions sur place après sinistre, quelle que soit l'origine du sinistre, d'établissements sensibles ou stratégiques ;
- L'ouverture d'aires d'accueil, de terrains familiaux et de terrains de grand passage

- pour les gens du voyage ;
- L'ouverture de terrains de camping-caravaning et de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou l'augmentation du nombre d'emplacements ;

#### Zone bleu clair et verte

- Les sous-sols à usage autre que le stationnement ;
- L'ouverture d'aires d'accueil et de terrains familiaux pour les gens du voyage ;
- L'ouverture de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou l'augmentation du nombre d'emplacements ;

### **Article UA.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### ***Rappels***

*Conformément à l'article R 421-1 quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, doit au préalable obtenir un permis de construire, à l'exception des travaux exemptés de toute autorisation conformément aux articles R 421-2 à R 421-8-1, et de tous travaux ne nécessitant de permis de construire mais qui sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R 421-9 à R 421-12 du code de l'urbanisme.*

*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.*

*Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans l'ensemble de la zone.*

*La démolition de bâtiments existants ayant fait l'objet d'un permis de démolir pourra être subordonnée à un engagement de remplacer les bâtiments existants par des constructions de volume et d'aspect architectural équivalent, en application du 5ème alinéas de l'article L.123.1 du Code de l'Urbanisme.*

#### Dans le secteur UAa :

Les constructions à usage de commerces, services et bureaux à condition qu'elles n'excèdent pas 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à l'exception des constructions communales ou communautaires.

Les constructions nouvelles à usage industriel et d'artisanat, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.

Dans le secteur UAb :

La reconversion d'un bâtiment existant à usage d'habitat collectif à condition que le volume du bâtiment initial ne soit pas modifié et à la condition de créer une place de garage par logement sur la même unité foncière.

La construction ou la reconversion de bâtiment à usage d'activités artisanales et leurs annexes si elle est le complément de l'habitation d'un artisan et à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elle s'implante.

Dans l'ensemble de la zone :

Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou qu'elles constituent des activités artisanales d'une surface de plancher n'excédant pas 500 m<sup>2</sup>,
- que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative.

L'aménagement et l'extension mesurée des installations existantes classées au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer en tant que de besoin l'aspect général des constructions et installations.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre, dès lors qu'il a été régulièrement édifié ( L,111-3 du CU ).

Dans les territoires concernés par le plan de prévention des risques prévisibles d'inondation (PPRI) délimités par son plan de zonage réglementaire :

Les occupations et utilisations du sol ci-dessus devront respecter les autorisations, les mesures de prévention et les prescriptions du règlement en vigueur du PPRI.

Les cotes des plans figurant dans les demandes de permis de construire seront rattachées au système de nivellement IGN 1969 (altitudes normales)

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION AU SOL

---

### **Article UA.3 - ACCES ET VOIRIE**

#### *Accès*

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée\* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité ; cette voie avec ses carrefours devra présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique.

Cet accès devra se faire directement par la façade du terrain sur l'espace de desserte conforme aux prescriptions du premier alinéa du présent article, et à l'exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin ou appendice d'accès.

A l'intérieur de la propriété, à partir de la limite du domaine public, sur 6m de longueur, les rampes d'accès au sous-sol ne devront pas présenter une pente supérieure à 4%.

#### *Voirie*

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, de telle sorte qu'elles se raccordent à leurs extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

Les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer en cas d'aménagement, d'extension ou d'annexe qui ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus, à condition toutefois que les travaux projetés n'induisent pas une augmentation du nombre de logements. En tout état de cause, si l'accès existant n'est pas actuellement satisfaisant au regard de la sécurité, aucune construction, ou extension ne pourra être admise, si aucune amélioration ne peut être apportée à sa configuration.

### **Article UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### Assainissement

a) Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

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

Toutefois en l'absence d'un tel réseau (hameau de La Fréwillard) ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à leur traitement préalable.

b) Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

#### Desserte téléphonique, électrique et télédistribution

Dans les ensembles de constructions groupées, la desserte téléphonique et électrique intérieure sera enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge du lotisseur ou du promoteur.

Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations au réseau téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques de France Telecom ou E.D.F.

### **Article UA.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article UA.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### Dans le secteur UAa :

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement de l'espace de desserte (voie ou place publique ou privée, ou cour commune) sur tout ou partie du linéaire de la façade de la construction ou sur un pignon.

#### Dans le secteur UAb :

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement de l'espace de desserte (voie ou place publique ou privée, ou cour commune) sur tout ou partie du linéaire de la façade de la construction ou sur un pignon, soit en retrait.

En cas d'implantation en retrait de toute la construction, la distance à l'alignement\* sera au moins égale à 6 mètres.

Dans l'ensemble de la zone :

Aucune construction ne pourra être édifée au-delà d'une profondeur de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, sauf s'il s'agit d'une construction à usage d'habitation comprenant au minimum 30% de logements aidés, s'il s'agit d'une extension d'une construction existante destinée à l'activité ou aux commerces et services et dont la hauteur est définie à l'article UA10, ou s'il s'agit d'annexes dont la surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup> et dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3 mètres.

Les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants :

- l'aménagement ou l'extension des constructions existantes sans changement de destination
- les annexes à la construction principale, qui ne sont affectées ni à l'habitation ni à l'activité,
- la construction de piscine en plein air
- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif d'infrastructure ou de superstructure

Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, l'implantation à l'alignement ne s'impose que sur une des voies.

**Article UA.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES\***

Les constructions peuvent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives\* soit en retrait de celles-ci.

En cas de retrait, la marge de reculement est ainsi définie :

- la marge de recul, quand elle existe, sera au moins égale à la hauteur totale de la construction avec un minimum de 4 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures, et de 2 mètres dans le cas inverse.

Les marges de recul définies ci-dessus pourront ne pas s'appliquer à :

- l'aménagement (entraînant ou non changement de destination) ou l'extension d'une construction existante, à condition que l'extension ne réduise pas la distance de la construction existante par rapport à la limite séparative\* ;

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif d'infrastructure ou de superstructure

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tous points des bâtiments en regard soit au moins égale à :

- la hauteur de la façade de la construction la plus élevée (prise à l'égout du toit) avec un minimum de 4 mètres si la façade la plus basse comporte des ouvertures.
- la hauteur de la construction la plus basse avec un minimum de 2 mètres si cette dernière est aveugle.

Aucune distance n'est imposée entre un bâtiment principal et ses annexes.

### **Article UA.9 - EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS**

#### Dans le secteur UAa :

L'emprise au sol\* des constructions ne peut excéder 80% de la superficie de la propriété.

#### Dans le secteur UAb :

L'emprise au sol\* des constructions ne peut excéder 50% de la superficie de la propriété.

#### Dans toute la zone

Cette règle ne s'applique pas à l'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition que l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU, ne soit pas étendue.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif d'infrastructure ou de superstructure

### **Article UA.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 10 mètres de longueur dans le sens de la pente.

#### Dans le secteur UAa :

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 14 m.  
Le nombre de niveaux habitables sera limité à 4, soit R+2+combles.

#### Dans l'ensemble de la zone :

Pour les extensions destinées à l'activité ou aux commerces et services situées au-delà de la bande de 25 mètres définie à l'article UA6, la hauteur sera limitée à celle de la construction existante.

Pour les annexes situées au-delà de la bande de 25 mètres définie à l'article UA6 la hauteur totale ne doit pas excéder 3 mètres.

Dans le secteur UAb :

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 m, R+1+ combles.

Dans toute la zone

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif d'infrastructure ou de superstructure

**Article UA.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

En application de l'article R.111.21 du code de l'urbanisme :

Le projet 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.

Toute architecture étrangère à la Région et tout pastiche sont interdits.

***Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées aux constructions actuelles ou nouvelles, pour les extensions et les aménagements s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine, ou de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudié.***

Toitures

Les toitures seront préférentiellement à deux versants symétriques avec faîtage parallèle à la plus grande dimension du bâtiment, ou d'une forme dérivée de cette configuration de base (les croupes seront admises sur les bâtiments en longueur). Elles auront des pentes comprises entre 35° et 45° et seront sans débordement en pignons, la saillie à l'égout n'excédant pas 20 centimètres.

La ligne de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives\* latérales de propriété.

La couverture sera réalisée préférentiellement en tuiles plates de terre cuite(65/80 au m<sup>2</sup>) ayant l'aspect de la tuile vieillie et nuancée ou tuiles petit moule (22 au m<sup>2</sup>) de ton brun vieilli.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection d'une toiture existante à l'identique.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré, soit par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture, soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan de la toiture, soit par des ouvertures en pignon.

Les constructions annexes isolées d'une hauteur à l'égout du toit n'excédant pas 3 m, devront être couvertes par une toiture comportant un ou deux versants de faible pente.

Dans le cas d'adjonction à une construction, la toiture de l'adjonction devra s'harmoniser avec celle de la construction principale et ne comporter aucun débord en pignon.

Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtres du premier étage.

Toute saillie par rapport à l'alignement du gros oeuvre général de l'immeuble est interdite, excepté les façades commerciales en respectant la réglementation nationale de la publicité.

### Percements

Les percements des baies donnant sur les voies assurant l'éclairage seront de proportion verticale (plus haut que large).

La façade commerciale doit prendre en compte les rythmes verticaux liés aux ouvertures à l'étage. Elle doit comporter des éléments pleins qui traduisent un rythme vertical en harmonie avec celui de l'étage, évitant l'effet déséquilibrant de « trou ».

Des adaptations pourront être admises pour les bâtiments annexes.

### Parements extérieurs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc.) est interdit.

L'imitation de matériaux tel que faux bois, fausses briques ou fausses pierres est interdite.

### Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

En bordure des voies et des espaces publics, la clôture sera constituée :

- soit par un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes et dont la hauteur ne dépassera pas 2 m ;
- soit d'un soubassement maçonné comme mentionné ci-dessus, surmonté d'une grille pleine ou à barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives, dans tous les cas de traitement esthétique sobre et dont la hauteur ne dépassera pas 2 m.

La réalisation de mur plein d'une hauteur comprise entre 1,70 m et 2,00 m pourra être imposée en cas de réfection d'un mur existant, ou en cas de réalisation nouvelle en continuité d'un front minéral sur rue (bâtiment et clôture) de façon à assurer un traitement urbain homogène en bordure de l'espace public.

En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement artisanal classé ou non, d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété, si elle est clôturée le sera entièrement tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives\*. La clôture sera dans tous les cas doublée de plantations.

En zone inondable : les clôtures devront être ajourées sur les 2/3 de leur surface située en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence et leurs éléments verticaux espacés d'au moins 3 mètres et sans fondation faisant saillie sur le terrain naturel.

Dans tous les cas, les murs en plaque de béton armé entre poteaux sont interdits.

Les vantaux des portes et portails seront en bois ou en fer.

#### Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage artisanal ou commercial pourra être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Dans les opérations d'ensemble telles que groupements d'habitations les lignes d'alimentation électrique et téléphonique seront enterrées.

#### **Article UA.12 - STATIONNEMENT**

##### **Principes :**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article, ainsi qu'en cas de reconstruction d'un bâtiment après sinistre.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension, entraînant la création d'un ou plusieurs nouveaux logements.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'extension des constructions existantes sous réserve qu'il n'y ait pas création de nouveau logement.

Le constructeur pourra toutefois, le cas échéant :

- être autorisé à réaliser, sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 m, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective,
- être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs.

De plus, à partir du domaine public sur 6 m de longueur, la rampe d'accès ne devra pas présenter une pente supérieure à 4%.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit avoir une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

### **Nombre d'emplacements :**

#### **• Construction à usage d'habitat :**

Pour les logements locatifs (habitat individuel ou collectif) financés avec un prêt aidé par l'Etat, une seule aire de stationnement est exigée par logement (article R 111-4 du Code de l'urbanisme)

##### **▪ Constructions à usage d'habitat individuel :**

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement.

##### **▪ Constructions à usage d'habitat collectif :**

Il sera créé une place de stationnement par logement, pour les logements de moins de 40 mètres carrés de surface de plancher et 2 places de stationnement par logement pour les logements de plus de 40 m<sup>2</sup>, dont une sera couverte.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et des voitures d'enfants doivent être prévus, au moins couverts pour les bicyclettes et fermés par les voitures d'enfants.

Pour les vélos la surface à prévoir est d'au moins 1 m<sup>2</sup> par logement.

#### **• Construction à usage autre que l'habitat :**

##### **▪ Constructions à usage de bureaux publics ou privés :**

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de bureau n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 2 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

▪ Constructions à usage commercial :

Il sera créé, pour les établissements dont la surface de plancher n'excède pas 120 m<sup>2</sup> : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher ,

Il sera créé, pour les établissements dont la surface de plancher est supérieure à 120 m<sup>2</sup>, 5 places de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher .

L'emprise au sol des surfaces de stationnement bâties ou non des grandes surfaces commerciales ne pourra pas excéder une fois et demi la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

▪ Constructions à usage d'hôtels, restaurants :

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,

- 10 mètres carrés de restaurant (calculés sur la salle de service)

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes suivantes : 1 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans un local fermé ou au moins couvert.

▪ Constructions à usage d'hôpitaux-cliniques :

Il sera créé, pour 100 lits, 60 places de stationnement, y compris celles nécessaires au parc intérieur de l'établissement. Ce chiffre peut être amené à :

- 40 si l'établissement est desservi à moins de 300 mètres par une ligne de transport en commun à desserte intensive,

- 15 s'il s'agit d'un établissement psychiatrique, d'un hospice ou d'une maison de retraite.

▪ Constructions à usage d'établissements d'enseignement :

Il sera créé une place de stationnement par classe.

Pour les établissements du second degré, le nombre est porté à 2 par classe.

Pour les établissements d'enseignement supérieur, il sera créé 25 places pour 100 personnes.

L'établissement doit en outre comporter une aire aménagée pour le stationnement des deux roues.

▪ Constructions à usage artisanal :

Il sera créé une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. En outre, il devra être aménagée une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### Dispositions diverses

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **• Article UA.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS •**

#### Obligation de planter :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Dans les lotissements ou opérations de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble autorisée, une superficie au moins égale à 10 % de celle du terrain d'assiette de l'opération sera traitée en espace vert commun et plantée de façon appropriée.

La marge de reculement prévue à l'article UA. 6 ci-dessus, quand elle existe, sera traitée en jardin d'agrément.

#### Espaces boisés classés\* :

Les espaces boisés classés\* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

---

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **• Article UA.14 - Coefficient d'occupation du sol\* •**

Il n'est pas fixé de règle.

---

## CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

---

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

*Il s'agit de l'extension urbaine périphérique cernant le centre ancien et l'extension périphérique pavillonnaire des hameaux.*

*Dans le bourg, c'est une zone d'habitat moins dense que le centre ancien qui comprend, outre de l'habitat pavillonnaire et collectif, des équipements, activités et services divers. Cette mixité de fonctions doit être confortée et l'introduction d'une variété dans le logement favorisée.*

*Dans les hameaux, il s'agit exclusivement d'extension d'habitat pavillonnaire déjà réalisée.*

*Cette zone comprend trois secteurs :*

*le secteur UBa qui correspond à l'extension urbaine périphérique du centre*

*le secteur UBb qui correspond aux extensions pavillonnaires réalisées aux hameaux de La Fréwillard, La Maison Dieu, Les Vignes de Montblain et de Montigny en haut, et linéairement le long de la rue Henri Dunant*

*le secteur UBc qui correspond aux extensions réalisées en marge du tissu aggloméré, en périphérie d'anciennes fermes, secteur le plus souvent non équipé, aux lieu-dit La Bégonnerie et, La Maison Dieu ainsi qu'au lieu-dit Coutran.*

*Une partie de la zone est concernée par le plan de prévention des risques prévisibles d'inondation (PPRI) de la vallée du Grand Morin.*

La partie du secteur UBa située à l'emplacement des anciens silos fait l'objet d'orientations d'aménagement, pièce n°4 du dossier de PLU qui complètent le présent règlement.

---

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

#### **• Article UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES •**

Les constructions à usage industriel

Les constructions à usage d'entrepôt non liées à une activité commerciale autorisée à l'article UB2.

Les constructions ou la reconversion des constructions existantes à usage de commerces, bureaux, services et à usage d'activités artisanales ou industrielles qui ne sont pas admises à l'article UB2.

Les constructions à usage agricole, d'élevage ou d'abris d'animaux

Les dancing et salles de spectacles.

L'ouverture de terrains de camping et de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes isolées.

Les carrières

Les pylônes

Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou dépôts de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes.

Dans les territoires concernés par le plan de prévention des risques prévisibles d'inondation (PPRI) délimités par son plan de zonage réglementaire :

Les occupations et utilisations du sol interdites sont définies par le règlement en vigueur du PPRI, à savoir :

Toutes les zones :

- Les remblais de toute nature, sauf sous l'emprise des constructions, installations et aménagements autorisés par l'article 2 ci-dessous ;
- Les endiguements de toute nature ;
- Les constructions de piscines privées fixes dépassant le niveau du terrain naturel ainsi que celles ne dépassant pas le niveau du terrain naturel si elles sont équipées d'un dispositif de sécurité constitué soit d'une barrière de protection, soit d'un abri ;
- Toutes autres nouvelles constructions non admises à l'article 2 (voir règlement PPRI).

Zone rouge

- Les sous-sols ;
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services autres que les constructions visées à l'article 2 (voir règlement PPRI) ;
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent plan ;
- Les reconstructions sur place, autres que celles d'établissements sensibles ou stratégiques, en cas de sinistre dû à une crue ;
- Les reconstructions sur place après sinistre d'établissements sensibles ou stratégiques, quelle que soit l'origine du sinistre ;
- L'ouverture d'aires d'accueil, de terrains familiaux et de terrains de grand passage pour les gens du voyage ;
- Les aménagements de parcs de stationnement couverts ;
- L'ouverture de terrains de camping-caravaning et de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou l'augmentation du nombre d'emplacements ;

Zone marron

- Les sous-sols ;
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services autres que les constructions visées à l'article

2 ( voir règlement PPRI) ;

- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent plan ;
- Les reconstructions sur place, autres que celles d'établissements sensibles ou stratégiques, en cas de sinistre dû à une crue ;
- Les reconstructions sur place d'établissements sensibles ou stratégiques après sinistre, quelle que soit l'origine du sinistre ;
- L'ouverture d'aires d'accueil, de terrains familiaux et de terrains de grand passage pour les gens du voyage ;
- Les aménagements de parcs de stationnement couverts ;
- L'ouverture de terrains de camping-caravaning et de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou
- l'augmentation du nombre d'emplacements ;

#### Zone jaune foncé

- Les sous-sols ;
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services autres que les constructions visées à l'article 2 (règlement PPRI) ;
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent plan ;
- Les constructions ou reconstructions sur place après sinistre, quelle que soit l'origine du sinistre d'établissements sensibles ou stratégiques ;
- L'ouverture d'aires d'accueil et de terrains familiaux pour les gens du voyage ;
- L'ouverture de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou l'augmentation du nombre d'emplacements ;

#### Zone jaune clair

- Les sous-sols ;
- Les constructions nouvelles de bâtiments d'habitations collectives ;
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent plan ;
- Les constructions, ou reconstructions sur place après sinistre dû à une crue, d'établissements sensibles ;
- L'ouverture d'aires d'accueil et de terrains familiaux pour les gens du voyage ;

#### Zone bleu foncé

- Les sous-sols à usage autre que le stationnement ;
- Les opérations d'aménagement comportant des locaux à usage d'habitation, à l'exception du logement éventuellement nécessaire au gardiennage des locaux à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services autorisés ;
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent

- plan ;
- Les constructions ou reconstructions sur place après sinistre, quelle que soit l'origine du sinistre, d'établissements sensibles ou stratégiques ;
- L'ouverture d'aires d'accueil, de terrains familiaux et de terrains de grand passage pour les gens du voyage ;
- L'ouverture de terrains de camping-caravaning et de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou l'augmentation du nombre d'emplacements ;

#### Zone bleu clair et verte

- Les sous-sols à usage autre que le stationnement ;
- L'ouverture d'aires d'accueil et de terrains familiaux pour les gens du voyage ;
- L'ouverture de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou l'augmentation du nombre d'emplacements ;

### **Article UB.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

#### ***Rappel***

*Conformément à l'article R 421-1 quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, doit au préalable obtenir un permis de construire, à l'exception des travaux exemptés de toute autorisation conformément aux articles R 421-2 à R 421-8-1, et de tous travaux ne nécessitant de permis de construire mais qui sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R 421-9 à R 421-12 du code de l'urbanisme.*

*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.*

*Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans l'ensemble de la zone.*

*La démolition de bâtiments existants ayant fait l'objet d'un permis de démolir pourra être subordonnée à un engagement de remplacer les bâtiments existants par des constructions de volume et d'aspect architectural équivalent, en application du 5ème alinéas de l'article L.123.1 du Code de l'Urbanisme.*

*La démolition des éléments de paysage identifié au titre de l'article L.123-1-7° est soumise au permis de démolir.*

*Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L.123-1-7° et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.*

Les constructions et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

Les constructions à usage de commerces, services et bureaux à condition qu'elles n'excèdent pas 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à l'exception des constructions communales ou communautaires.

La reconversion d'un bâtiment existant à usage d'habitat collectif à condition que le volume du bâtiment initial ne soit pas modifié et à la condition de créer une place de garage par logement sur la même unité foncière.

La construction ou la reconversion de bâtiment à usage d'activités artisanales et leurs annexes si elle est le complément de l'habitation d'un artisan et à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elle s'implante.

Les constructions nouvelles à usage industriel et d'artisanat, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.

Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou qu'elles constituent des activités artisanales d'une surface de plancher n'excédant pas 500 m<sup>2</sup>,
- que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative.

L'aménagement et l'extension mesurée des installations existantes classées au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer en tant que de besoin l'aspect général des constructions et installations.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre, dès lors qu'il a été régulièrement édifié ( L,111-3 du CU ).

Dans les territoires concernés par le plan de prévention des risques prévisibles d'inondation (PPRI) délimités par son plan de zonage réglementaire :

Les occupations et utilisations du sol ci-dessus devront respecter les autorisations, les mesures de prévention et les prescriptions du règlement en vigueur du PPRI.

Les cotes des plans figurant dans les demandes de permis de construire seront rattachées au système de nivellement IGN 1969 (altitudes normales)

---

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION AU SOL

---

### • **Article UB.3 - ACCES ET VOIRIE** •

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée\* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité ; cette voie avec ses carrefours devra présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique.

Cet accès devra se faire directement par la façade du terrain sur l'espace de desserte conforme aux prescriptions du premier alinéa du présent article, et à l'exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin ou appendice d'accès.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, de telle sorte qu'elles se raccordent à leurs extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

A l'intérieur de la propriété, à partir de la limite du domaine public, sur 6m de longueur, les rampes d'accès au sous-sol ne devront pas présenter une pente supérieure à 4%.

Les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer en cas d'aménagement, d'extension et d'annexe d'un bâtiment existant qui, à la date d'approbation de la présente révision du PLU ne bénéficierait pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus, à condition toutefois que les travaux projetés n'induisent pas une augmentation du nombre de logements.

### • **Article UB.4 - Desserte par les réseaux** •

#### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### Assainissement

a) Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

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

Toutefois en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des

dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à leur traitement préalable.

b) Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

#### Desserte téléphonique, électrique et télédistribution

Dans les ensembles de constructions groupées, la desserte téléphonique et électrique intérieure sera enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge du lotisseur ou du promoteur.

Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations au réseau téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques de France Telecom ou E.D.F.

#### **• Article UB.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS •**

Il n'est pas fixé de règles lorsque les constructions peuvent être raccordées au réseau collectif d'assainissement. Dans le cas contraire, la superficie minimale des terrains est fixée à 500 m<sup>2</sup> pour permettre les dispositifs autonomes de traitement des eaux usées.

#### **• Article UB.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES •**

##### Dans le secteur UBa

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement\* des voies sur tout ou partie du linaire de la façade de la construction ou sur un pignon, soit en retrait.

En cas d'implantation en retrait de toute la construction, la distance à l'alignement\* sera au moins égale à 6 mètres.

##### Dans les secteurs UBb et UBc

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement\* au moins égale à 6 mètres.

### Dans toute la zone

Aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une profondeur de 30 mètres mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, sauf s'il s'agit d'une construction à usage d'habitation comprenant au minimum 30% de logements aidés, s'il s'agit d'une extension d'une construction existante destinée à l'activité ou aux commerces et services et dont la hauteur est définie à l'article UB10.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- l'aménagement ou l'extension des constructions existantes sans changement de destination
- les annexes à la construction principale, qui ne sont affectées ni à l'habitation ni à l'activité, dont la superficie n'excède pas 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et la hauteur n'excède pas 3 mètres,
- la construction de piscine en plein air
- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif d'infrastructure ou de superstructure

Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, l'implantation à l'alignement ne s'impose que sur une des voies.

### **• Article UB.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES\* •**

#### Dans le secteur UBa :

Les constructions peuvent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives\*, soit en retrait de celles-ci.

En cas de retrait, la marge de reculement est ainsi définie :

Les marges de reculement par rapport aux limites séparatives\* de propriété seront au moins égales à :

- la hauteur totale de la construction avec un minimum de 4 mètres si la façade comporte des ouvertures,
- la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2 mètres dans le cas contraire.

#### Dans le secteur UBb et UBc:

Les constructions peuvent être implantées soit sur l'une des limites séparatives\*, soit en retrait de celles-ci.

En cas de retrait, les marges de reculement par rapport aux limites séparatives\* de propriété seront au moins égales à :

- la hauteur totale de la construction avec un minimum de 8 m si la façade comporte des ouvertures,
- la moitié de cette hauteur avec un minimum de 3 mètres dans le cas contraire.

### Dans toute la zone

Les marges de recul définies ci-dessus ne s'appliquent pas à :

- l'aménagement (entraînant ou non changement de destination) ou l'extension d'une construction existante, à condition que l'extension ne réduise pas la distance minimum observée par la construction existante par rapport à la limite séparative\* ;
- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif d'infrastructure ou de superstructure

### **• Article UB.8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE•**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tous points des bâtiments en regard soit au moins égale à :

- la hauteur de la façade de la construction la plus élevée (prise à l'égout du toit) avec un minimum de 8 mètres si la façade la plus basse comporte des ouvertures.
- la hauteur de la construction la plus basse avec un minimum de 3 mètres si cette dernière est aveugle.

Aucune distance n'est imposée entre un bâtiment principal et ses annexes.

### **• Article UB.9 - EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS•**

#### Dans le secteur UBa :

L'emprise au sol\* des constructions de toute nature, hors annexes citées à l'article UB6, ne peut excéder 30% de la superficie de la propriété.

#### Dans le secteur UBb :

L'emprise au sol\* des constructions de toute nature, hors annexes citées à l'article UB6, ne peut excéder 20% de la superficie de la propriété.

#### Dans le secteur UBc :

L'emprise au sol\* des constructions de toute nature, hors annexes citées à l'article UB6, ne peut excéder 15% de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif d'infrastructure ou de superstructure

## **Article UB.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### Dans les secteurs UBa et UBc

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 mètres.

### Dans le secteur UBb

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 9 mètres.

### Dans l'ensemble de la zone :

Pour les extensions destinées à l'activité ou aux commerces et services situées au-delà de la bande de 30 mètres définie à l'article UB6, la hauteur sera limitée à celle de la construction existante.

Pour les annexes situées au-delà de la bande de 30 mètres définies à l'article UB6, la hauteur totale ne doit pas excéder 4 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif d'infrastructure ou de superstructure

## **Article UB.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

En application de l'article R.111.21 du code de l'urbanisme :

Le projet 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 dispositions du présent article pourront ne pas être imposées aux constructions actuelles ou nouvelles, pour les extensions et les aménagements s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine, ou de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudié.***

### Toitures

Les toitures seront préférentiellement à deux versants symétriques avec faîtage parallèle à la plus grande dimension du bâtiment, ou d'une forme dérivée de cette configuration de base (les croupes seront admises sur les bâtiments en longueur). Elles auront des pentes comprises entre 35° et 45° et seront sans débordement en pignons, la saillie à l'égout n'excédant pas 20 centimètres. Les toitures terrasses pourront être partiellement utilisées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection d'une toiture existante à l'identique.

Dans le cas d'adjonction à une construction, la toiture de l'adjonction devra s'harmoniser avec celle de la construction principale et être composée du même matériau de couverture.

Les constructions annexes isolées d'une hauteur totale n'excédant pas 3 m pourront être couvertes par une toiture-terrasse ou par une toiture à un seul versant de faible pente.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré, soit par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture, soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan de la toiture.

#### Parements extérieurs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc.) est interdit.

L'imitation de matériaux tel que faux bois, fausses briques ou fausses pierres est interdite.

#### Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

En bordure des voies et des espaces publics, la clôture sera constituée :

- soit par un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes et dont la hauteur ne dépassera pas 2 m ;
- soit d'un soubassement maçonné comme mentionné ci-dessus, surmonté d'une grille pleine ou à barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives, dans tous les cas de traitement esthétique sobre et dont la hauteur ne dépassera pas 2 m.

En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement artisanal classé ou non, d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété, si elle est clôturée le sera entièrement tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives\*. La clôture sera dans tous les cas doublée de plantations.

En zone inondable : les clôtures devront être ajourées sur les 2/3 de leur surface située en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence et leurs éléments verticaux espacés d'au moins 3 mètres et sans fondation faisant saillie sur le terrain naturel.

#### Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage artisanal ou commercial pourra être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Dans les opérations d'ensemble telles que groupements d'habitations les lignes d'alimentation électrique et téléphonique seront enterrées.

### **Article UB.12 - Stationnement**

#### ***Principes :***

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Le constructeur pourra toutefois, le cas échéant :

- être autorisé à réaliser, sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 m, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective,
- être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs.

De plus, à partir du domaine public sur 6 m de longueur, la rampe d'accès ne devra pas présenter une pente supérieure à 4%.

Chaque emplacement, dans une aire collective doit avoir une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

#### ***Nombre d'emplacements :***

##### **• Construction à usage d'habitat :**

Pour les logements locatifs (habitat individuel ou collectif) financés avec un prêt aidé par l'Etat, une seule aire de stationnement est exigée par logement (article R. 111-4 du Code de l'urbanisme).

##### **Constructions à usage d'habitat individuel :**

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte.

##### **Constructions à usage d'habitat collectif :**

Il sera créé une place de stationnement par logement, pour les logements de moins de 40 mètres carrés de surface de plancher ; et deux places de stationnement par logement, pour les logements de plus de 60 mètres carrés de surface de plancher.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et les voitures d'enfants

doivent être prévus, au moins couverts pour les bicyclettes et fermés par les voitures d'enfants.

Pour les vélos la surface à prévoir est d'au moins 1 m<sup>2</sup> par logement.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension, entraînant la création d'un ou plusieurs nouveaux logements.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'extension des constructions existantes sous réserve qu'il n'y ait pas création de nouveau logement.

- **Construction à usage autre que l'habitat :**

- Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de bureau n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 2 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Constructions à usage industriel ou artisanal :

Il sera créé une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Constructions à usage commercial :

Il sera créé, pour les établissements dont la surface n'excède pas 120 m<sup>2</sup> : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

L'emprise au sol des surfaces de stationnement bâties ou non des grandes surfaces commerciales sera une fois et demi la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

▪ Constructions à usage d'hôtels, restaurants :

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 mètres carrés de restaurant (calculés sur la salle de service)

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes suivantes : 1 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans un local fermé ou au moins couvert.

▪ Constructions à usage d' Hôpitaux-Cliniques :

Il sera créé, pour 100 lits, 60 places de stationnement, y compris celles nécessaires au parc intérieur de l'établissement. Ce chiffre peut être amené à :

- 40 si l'établissement est desservi à moins de 300 mètres par une ligne de transport en commun à desserte intensive,
- 15 s'il s'agit d'un établissement psychiatrique, d'un hospice ou d'une maison de retraite.

▪ Constructions à usage d' Etablissement pour adultes polyhandicapés :

Il doit être créé, au minimum :

- 1 place de stationnement pour deux lits,
- 5 places d'accueil supplémentaires.

Par ailleurs, les aires de stationnement doivent être localisées de manière à permettre leur extension ultérieure si nécessaire.

▪ Constructions à usage de Maison de retraite médicalisée :

- Il doit être créé au minimum :

- 1,25 place de stationnement pour 2 lits

▪ Constructions à usage d' Etablissements d'enseignement :

Il sera créé une place de stationnement par classe.

Pour les établissements du second degré, le nombre est porté à 2 par classe.

Pour les établissements d'enseignement supérieur, il sera créé 25 places pour 100 personnes.

L'établissement doit en outre comporter un emplacement pour le stationnement des deux roues dans un local fermé ou au moins couvert.

Dispositions diverses

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

• **Article UB.13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations** •

Obligation de planter :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Dans les lotissements ou opérations de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble autorisée, une superficie au moins égale à 10 % de celle du terrain d'assiette de l'opération sera traitée en espace vert commun et plantée de façon appropriée.

La marge de reculement prévue à l'article UB. 6 ci-dessus, quand elle existe, sera traitée en jardin d'agrément.

Espaces boisés classés\* :

Les espaces boisés classés\* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

---

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

• Article UB.14 - Coefficient d'occupation du sol\* •

Il n'est pas fixé de règle.

## CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX

---

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

*Il s'agit d'une zone délimitée en fonction tant des établissements industriels existants que de sa situation géographique par rapport à l'agglomération. Elle est vouée exclusivement aux activités.*

*Cette zone comprend deux secteurs :*

- *UXa : correspondant à l'entreprise Villeroy et Boch, au terrain de la coopérative agricole et de la future station d'épuration au lieu-dit au-dessus de Nageot*
- *UXb : correspondant aux établissements industriels récents situés au sud de l'agglomération.*

*Une partie de la zone est concernée par le plan de prévention des risques prévisibles d'inondation (PPRI) de la vallée du Grand Morin.*

La partie du secteur UXa située à l'emplacement des anciens silos fait l'objet d'orientations d'aménagement, pièce n°4 du dossier de PLU qui complètent le présent règlement.

La partie du secteur UXb située à l'ouest de la RD 204 fait l'objet d'orientations d'aménagement, pièce n°4 du dossier de PLU qui complètent le présent règlement.

---

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

### **• Article UX.1 - Occupations et utilisations du sol interdites •**

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UX2 sont interdites.

Les constructions à usage d'habitat qui ne sont pas autorisées à l'article UX2

Les ensembles de constructions groupées à usage d'habitation

Les carrières

L'ouverture de terrains de camping et de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes isolées.

Dans les territoires concernés par le plan de prévention des risques prévisibles d'inondation (PPRI) délimités par son plan de zonage réglementaire :

Les occupations et utilisations du sol interdites sont définies par le règlement en vigueur du PPRI, à savoir :

Toutes les zones :

- Les remblais de toute nature, sauf sous l'emprise des constructions, installations et aménagements autorisés par l'article 2 ci-dessous ;

- Les endiguements de toute nature ;
- Les constructions de piscines privées fixes dépassant le niveau du terrain naturel ainsi que celles ne dépassant pas le niveau du terrain naturel si elles sont équipées d'un dispositif de sécurité constitué soit d'une barrière de protection, soit d'un abri ;
- Toutes autres nouvelles constructions non admises à l'article 2 (voir règlement PPRI).

#### Zone rouge

- Les sous-sols ;
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services autres que les constructions visées à l'article 2 (voir règlement PPRI) ;
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent plan ;
- Les reconstructions sur place, autres que celles d'établissements sensibles ou stratégiques, en cas de sinistre dû à une crue ;
- Les reconstructions sur place après sinistre d'établissements sensibles ou stratégiques, quelle que soit l'origine du sinistre ;
- L'ouverture d'aires d'accueil, de terrains familiaux et de terrains de grand passage pour les gens du voyage ;
- Les aménagements de parcs de stationnement couverts ;
- L'ouverture de terrains de camping-caravaning et de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou l'augmentation du nombre d'emplacements ;

#### Zone marron

- Les sous-sols ;
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services autres que les constructions visées à l'article 2 ( voir règlement PPRI) ;
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent plan ;
- Les reconstructions sur place, autres que celles d'établissements sensibles ou stratégiques, en cas de sinistre dû à une crue ;
- Les reconstructions sur place d'établissements sensibles ou stratégiques après sinistre, quelle que soit l'origine du sinistre ;
- L'ouverture d'aires d'accueil, de terrains familiaux et de terrains de grand passage pour les gens du voyage ;
- Les aménagements de parcs de stationnement couverts ;
- L'ouverture de terrains de camping-caravaning et de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou l'augmentation du nombre d'emplacements ;

#### Zone jaune foncé

- Les sous-sols ;

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services autres que les constructions visées à l'article 2 (règlement PPRI) ;
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent plan ;
- Les constructions ou reconstructions sur place après sinistre, quelle que soit l'origine du sinistre d'établissements sensibles ou stratégiques ;
- L'ouverture d'aires d'accueil et de terrains familiaux pour les gens du voyage ;
- L'ouverture de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou l'augmentation du nombre d'emplacements ;

#### Zone jaune clair

- Les sous-sols ;
- Les constructions nouvelles de bâtiments d'habitations collectives ;
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent plan ;
- Les constructions, ou reconstructions sur place après sinistre dû à une crue, d'établissements sensibles ;
- L'ouverture d'aires d'accueil et de terrains familiaux pour les gens du voyage ;

#### Zone bleu foncé

- Les sous-sols à usage autre que le stationnement ;
- Les opérations d'aménagement comportant des locaux à usage d'habitation, à l'exception du logement éventuellement nécessaire au gardiennage des locaux à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services autorisés ;
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent plan ;
- Les constructions ou reconstructions sur place après sinistre, quelle que soit l'origine du sinistre, d'établissements sensibles ou stratégiques ;
- L'ouverture d'aires d'accueil, de terrains familiaux et de terrains de grand passage pour les gens du voyage ;
- L'ouverture de terrains de camping-caravaning et de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou l'augmentation du nombre d'emplacements ;

#### Zone bleu clair et verte

- Les sous-sols à usage autre que le stationnement ;
- L'ouverture d'aires d'accueil et de terrains familiaux pour les gens du voyage ;
- L'ouverture de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou l'augmentation du nombre d'emplacements ;

**• Article UX.2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières •**

*Rappels*

*Conformément à l'article R 421-1 quiconque désire entreprendre ou implanter une construction, doit au préalable obtenir un permis de construire, à l'exception des travaux exemptés de toute autorisation conformément aux articles R 421-2 à R 421-8-1, et de tous travaux ne nécessitant de permis de construire mais qui sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R 421-9 à R 421-12 du code de l'urbanisme.*

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.

*Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans l'ensemble de la zone.*

Les constructions suivantes sont autorisées à condition de respecter les conditions particulières définies :

Les constructions à usage industriel, d'artisanat, de commerce, de bureau, de service, d'entrepôt et leurs annexes, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises.

Les installations et travaux divers\* définis à l'article R.442.2 du Code l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

La création et l'aménagement des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ainsi que leur transformation ou extension mesurée sous réserve que les dispositions soient prises pour qu'il n'en résulte pas une création ou une aggravation de risques et nuisances incompatibles avec le voisinage et pour améliorer en tant que de besoins l'aspect général des constructions et installations.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre, dès lors qu'il a été régulièrement édifié ( L,111-3 du CU ).

Dans les territoires concernés par le plan de prévention des risques prévisibles d'inondation (PPRI) délimités par son plan de zonage réglementaire :

Les occupations et utilisations du sol ci-dessus devront respecter les autorisations, les mesures de prévention et les prescriptions du règlement en vigueur du PPRI.

Les cotes des plans figurant dans les demandes de permis de construire seront rattachées au système de nivellement IGN 1969 (altitudes normales)

---

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION AU SOL

---

### **• Article UX.3 - Accès et voirie**

Dans l'ensemble de la zone :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée\* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité ; cette voie avec ses carrefours devra présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ces accès ne devront pas présenter de risque au regard de la circulation générale : largeur compatible afin de ne pas effectuer des manoeuvres sur la chaussée contraires au Code de la route, champ de visibilité suffisant au droit de l'accès en sortie, comme en entrée.

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution, dans l'intérêt de la circulation routière et de la sécurité des usagers, pour l'amélioration de la desserte, pour la mise en valeur des entrées de ville de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Dans le secteur UXb :

Aucun nouvel accès ne sera autorisé depuis la R.D.204.

Le plan de voirie de l'ensemble du secteur doit permettre de le relier à la zone à urbaniser adjacente, au secteur IAUx situé au nord et à la future extension de la zone d'activités au secteur IIAUx à l'ouest.

### **• Article UX.4 - Desserte par les réseaux**

#### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

## Assainissement

a) Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Des dispositions spécifiques pourront en particulier être imposées pour les installations classées.

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

Le rejet dans le réseau collectif ou dans milieu naturel des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à leur traitement préalable.

b) Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

### **• Article UX.5 – Superficie minimale des terrains**

Il n'est pas fixé de règle.

### **• Article UX.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Le long des RD 215 et 204, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres.

Ces règles pourront ne pas être imposées pour :

- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif d'infrastructure ou de superstructure

### **• Article UX.7 - Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives\* •**

Dans le secteur UXa :

Les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant par rapport à toutes les limites séparatives\* de propriété une marge de reculement au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 5 mètres.

Aucune construction ne sera implantée sur les limites séparatives de propriété à l'exception des annexes ne comportant ni atelier de fabrication, ni stockage. Ces annexes ne devront pas excéder 4 mètres de hauteur totale et la somme des longueurs de façade implantées sur ces limites ne devra pas excéder 20 mètres.

Dans le secteur UXb :

Les constructions nouvelles doivent être implantées en observant par rapport à toutes les limites séparatives\* de propriété une marge de reculement au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 5 mètres.

**• Article UX.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

**• Article UX.9 - Emprise au sol\* des constructions**

Dans le secteur UXa :

L'emprise\* au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 80 % de la superficie de la propriété.

Dans le secteur UXb :

L'emprise\* au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 65 % de la superficie de la propriété.

**• Article UX.10 - Hauteur maximale des constructions**

Dans le secteur UXa :

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 13 mètres par rapport au sol naturel.

En cas d'aménagement des constructions existantes, la hauteur totale des constructions est limitée à la hauteur des bâtiments existants.

Dans le secteur UXb :

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 13 mètres par rapport au sol naturel.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, ainsi que certains équipements de caractère exceptionnel, tels que les silos dans le secteur UXa ou des équipements nécessitant des surélévations ponctuelles.

**• Article UX.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

- En application de l'article R.111.21 du code de l'urbanisme :

Le projet 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.

- Toitures :

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

- Parements extérieurs :

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Les bâtiments de volume imposant, seront de teinte foncée afin de minimiser leur impact visuel dans le paysage.

- Clôtures :

Les clôtures seront constituées de haies vives d'espèce locale, doublées ou non de grillage.

En zone inondable : les clôtures devront être ajourées sur les 2/3 de leur surface située en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence et leurs éléments verticaux espacés d'au moins 3 mètres et sans fondation faisant saillie sur le terrain naturel.

- Dispositions diverses :

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique.

**• Article UX.12 - Stationnement**

**Principes :**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. De plus, à partir du domaine public sur 6 m de longueur, la rampe d'accès ne devra pas présenter une pente supérieure à 4%.

**Nombre d'emplacements :**

**\* Construction à usage autre que l'habitat :**

**Constructions à usage de bureaux publics ou privés :**

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de bureau n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 2 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Constructions à usage industriel et artisanal:

Il sera créé une place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.  
En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m<sup>2</sup> pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Constructions à usage d'entrepôt :

Il sera créé une place de stationnement pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.  
En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m<sup>2</sup> pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Constructions à usage commercial :

Il sera créé, pour les établissements dont la surface de plancher n'excède pas 120 m<sup>2</sup> : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

Il sera créé, pour les établissements dont la surface de plancher est supérieure à 120 m<sup>2</sup>, 5 places de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

L'emprise au sol des surfaces de stationnement bâties ou non des grandes surfaces commerciales ne pourra pas excéder une fois et demi la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Constructions à usage d'hôtels, restaurants :

Il sera créé une place de stationnement pour :  
- 1 chambre d'hôtel,  
- 10 mètres carrés de restaurant (calculés sur la salle de service)

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes suivantes : 1 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans un

local fermé ou au moins couvert.

**• Article UX.13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations •**

Obligation de planter :

Les parkings doivent être paysager et arborés. Les aires de stockage doivent être masquées à la vue depuis le domaine public par des plantations et haies végétales d'espèces locales.

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup>

Dans le secteur UXb :

La marge de recul le long des routes départementales sera plantée de façon à constituer un écran visuel continu.

Les espaces paysagers figurant dans les orientations d'aménagement pièce n°4 du dossier de PLU devront être préservés ou créer.

---

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

**• Article UX.14 - Coefficient d'occupation du sol\* •**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

## CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UY

---

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

*La zone UY est la zone d'activités spécialisées affectées au service public ferroviaire. Elle comprend l'ensemble du domaine public du chemin de fer. Sa vocation doit être confirmée.*

---

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

#### **• Article UY.1 - Occupations et utilisations du sol interdites •**

Les ensembles de constructions groupées à usage d'habitation,  
Les constructions à usage d'habitat qui ne sont pas autorisées à l'article UY.2,  
Les constructions à usage industriel,  
Les constructions à usage de commerces,  
Les constructions à usage d'entrepôt non liées à l'activité ferroviaire,  
Les constructions à usage agricole,  
Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R443.4 à 5 du code de l'urbanisme  
Les carrières  
Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou dépôts de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes.

#### **• Article UY.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

##### 1. Rappels

Néant

##### 2. Ne sont admis que si elles respectent les conditions définies :

- Les constructions, installations, dépôts s'ils sont nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu dans la zone où elles s'implantent et que les besoins en infrastructures de voiries et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre, dès lors qu'il a été régulièrement édifié ( L,111-3 du CU ).

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage du service public ferroviaire.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION AU SOL

---

### • **Article UY.3 - Accès et voirie**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée\* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité ; cette voie avec ses carrefours devra présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, de telle sorte qu'elles se raccordent à leurs extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ces accès ne devront pas présenter de risque au regard de la circulation générale : largeur compatible afin de ne pas effectuer des manoeuvres sur la chaussée contraires au Code de la route, champ de visibilité suffisant au droit de l'accès en sortie, comme en entrée.

### • **Article UY.4 - Desserte par les réseaux**

#### 1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### 2 - Assainissement

a) Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

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

Toutefois en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans milieu naturel des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à leur traitement préalable.

b) Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

**• Article UY.5 - Superficie minimale des terrains**

Il n'est pas fixé de règle.

**• Article UY.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit à l'alignement\*, soit en retrait d'au moins 6 mètres.

**• Article UY.7 - Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété\***

Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en limite séparative\*, soit en retrait d'au moins 3 mètres.

**• Article UY.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

**• Article UY.9 - Emprise au sol\* des constructions**

Il n'est pas fixé de règle.

**• Article UY.10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 13 mètres.

• **Article UY.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords** •

- En application de l'article R.111.21 du code de l'urbanisme :

Le projet 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.

• **Article UY.12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

• **Article UY.13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**•

Il n'est pas fixé de règle.

---

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

• **Article UY.14 - Coefficient d'occupation du sol\***

Il n'est pas fixé de C.O.S.

---

## **CHAPITRE V : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UZ**

---

### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit de la zone correspondant au domaine de l'aérodrome de LA FERTE GAUCHER, dont la vocation est désormais le développement d'activités à dominante de loisirs.

---

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

#### **Article UZ.1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Les ensembles de constructions groupées à usage d'habitation

Les constructions à usage industriel,

Les constructions à usage de commerces et de bureaux qui ne sont pas autorisées à l'article UZ.2,

Les constructions à usage d'entrepôt non liées à une activité de loisirs,

Les constructions à usage agricole,

Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R443.4 à 5 du code de l'urbanisme

Les carrières

Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou dépôts de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes.

#### **Article UZ.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

##### 1. Rappels

Néant

##### 2. Ne sont admis que s'ils respectent les conditions définies :

Les constructions, installations, dépôts classés ou non au titre de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976, s'ils sont utiles ou nécessaires au développement des activités de loisirs.

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre, dès lors qu'il a été régulièrement édifié ( L,111-3 du CU ).

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION AU SOL**

---

### **Article UZ.3 - Accès et voirie**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée\* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité ; cette voie avec ses carrefours devra présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique.

Ces accès ne devront pas présenter de risque au regard de la circulation générale : largeur compatible afin de ne pas effectuer des manoeuvres sur la chaussée contraires au Code de la route, champ de visibilité suffisant au droit de l'accès en sortie, comme en entrée.

### **Article UZ.4 - Desserte par les réseaux**

#### **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### **2 - Assainissement**

a) Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

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

Le rejet dans le réseau collectif ou dans milieu naturel des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à leur traitement préalable.

b) Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

### **Article UZ.5 – Superficie minimale des terrains**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article UZ.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 6 mètres.

### **Article UZ.7 - Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives \***

Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en limite séparative\*, soit en retrait d'au moins 3 mètres.

### **Article UZ.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

### **Article UZ.9 - Emprise au sol\* des constructions**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article UZ.10 - Hauteur maximale des constructions**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article UZ.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

- En application de l'article R.111.21 du code de l'urbanisme :

Le projet 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.

### **Article UZ.12 - Stationnement**

#### **Principes :**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit avoir une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

**Article UZ.13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

Il n'est pas fixé de règle.

---

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article UZ.14 - Coefficient d'occupation du sol\***

Il n'est pas fixé de C.O.S.

### TITRE III :

#### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

---

Le présent titre s'applique aux zones à urbaniser qui sont les suivantes :

- Zone IAU d'extension urbaine du bourg à vocation mixte qui comprend 4 secteurs IAUa, IAUb, IAUc et IAUD

***Ce règlement sera modifié dans le cadre d'une révision simplifiée qui fera l'objet d'un dossier séparé.***

- Zone IAUx d'extension urbaine à vocation d'activités, qui comprend 2 secteurs IAUxa et IAUxb

- Zone IIAU d'extension urbaine différée à vocation mixte,

- Zone IIAUX d'extension urbaine à vocation d'activités différée

---

---

**CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE IAU**

---

**VOIR REGLEMENT INTITIAL**

*Nota: ce règlement sera modifié dans le cadre d'une révision simplifiée  
faisant l'objet d'un dossier séparé.*

## CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE IAUx

---

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

*Il s'agit d'une zone non équipée, située au lieu-dit Le Petit Taillis, destinée à recevoir des activités artisanales, industrielles, commerciales ou de service sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires.*

*Elle comprend 2 secteurs :*

*le secteur IAUxa situé au lieu-dit Le Bois de Montblain et Le Champ du Charme, à l'ouest de la zone d'activité existante,*

*le secteur IAUxb située au lieu-dit Le Petit Taillis, au nord de la zone d'activité existante*

*L'ensemble de la zone IAUx fait l'objet d'orientations d'aménagement, pièce n°4 du dossier de PLU.*

---

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

#### **Article IAUx 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions à usage de spectacle, de dancing, de jeux ou similaires.

Les constructions à usage d'habitat sauf les cas visés à l'article IAUx

L'ouverture de terrains aménagés de camping ou de caravanage

Le stationnement des caravanes isolées.

L'ouverture et l'exploitation de carrières, sablières, gravières ou ballastières.

#### **Article IAUx.2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### ***Rappels***

*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.*

Les constructions et utilisations suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

Les constructions à usage industriel, d'artisanat, de commerce, de bureau, de service, d'entrepôt et leurs annexes, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus

---

de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

Les constructions à usage d'habitat à condition qu'il s'agisse d'hébergements liés à l'activité touristique,

Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises.

La création et l'aménagement des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ainsi que leur transformation ou extension mesurée sous réserve que les dispositions soient prises pour qu'il n'en résulte pas une création ou une aggravation de risques et nuisances incompatibles avec le voisinage et pour améliorer en tant que de besoins l'aspect général des constructions et installations.

---

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION AU SOL

---

### **Article IAUX.3 - Accès et voirie**

#### *Accès*

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée\* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ces accès ne devront pas présenter de risque au regard de la circulation générale : largeur compatible afin de ne pas effectuer des manoeuvres sur la chaussée contraires au Code de la route, champ de visibilité suffisant au droit de l'accès en sortie, comme en entrée.

#### *Voirie*

Le maillage de voiries et de cheminements piétons devra être réalisé conformément aux principes définis dans les orientations d'aménagement pièce n°4 du dossier de PLU.

Ce maillage viaire s'appuiera sur les chemins ruraux existants qui devront être viabilisés. Les voies nouvelles à l'intérieur de l'opération devront se raccorder sur les voiries existantes.

Le chemin Paré au sud de la zone sera aménagé pour permettre la réalisation d'un cheminement piétons et cycles. Il pourra être doublé, le cas échéant d'une voirie de desserte permettant de relier le secteur de la Bégonnerie à celui de Montblin...

Un seul piquage peut être aménagé sur la RD.204 pour accéder à la zone. Aucun accès direct aux parcelles n'est autorisé depuis la RD 204.

#### **Article IAUx.4 - Desserte par les réseaux**

##### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

##### Assainissement

a) Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

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

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à leur traitement préalable.

b) Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif apte à les recueillir équipé obligatoirement d'un désableur-déshuileur.

##### Desserte téléphonique, électrique et télédistribution

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique et télédistribution devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques de France Telecom ou E.D.F.

#### **Article IAUx.5 – Superficie minimale des terrains**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article IAUx.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'alignement égale au moins 10 mètres.

#### **Article IAUx.7 - Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives\***

Les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant par rapport à toutes les limites séparatives\* de propriété une marge de reculement au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 5 mètres.

Aucune construction ne sera implantée sur les limites séparatives de propriété à l'exception

des annexes ne comportant ni atelier de fabrication, ni stockage. Ces annexes ne devront pas excéder 4 mètres de hauteur totale et la somme des longueurs de façade implantées sur ces limites ne devra pas excéder 20 mètres.

### **Article IAUX.8 - Implantation des constructions sur une même propriété**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tous points des bâtiments en regard soit au moins égale à :

- la hauteur de la façade de la construction la plus élevée (prise à l'égout du toit) avec un minimum de 8 mètres si la façade la plus basse comporte des ouvertures.
- la hauteur de la construction la plus basse avec un minimum de 3 mètres si cette dernière est aveugle.

### **Article IAUX.9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la propriété.

### **Article IAUX.10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 13 mètres.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour :

- les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, ainsi que certains équipements de caractère exceptionnel,

La hauteur des relais de transmission pour les télécommunications ne doit pas excéder 30 mètres.

### **Article IAUX.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

En application de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme :

Le projet 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.

#### **Toitures et parements extérieurs :**

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Sont interdits les toitures et parements extérieurs présentant dans leur ensemble un aspect réfléchissant - à l'exception des verrières -, ou des couleurs criardes, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tant pour les bâtiments que pour les clôtures. Les bâtiments, de volume imposant, seront préférentiellement de teinte foncée afin de

minimiser leur impact visuel dans le paysage.

Sont autorisées les couleurs correspondant aux enseignes, logos, bâtiments précisément représentatifs d'une marque.

#### Clôtures :

En bordure de voie, les clôtures doivent être constituées de haies vives d'essences locales, doublées ou non d'un grillage à maille soudée.

Des éléments maçonnés sont autorisés uniquement (de préférence réservés) en base de clôture, sous forme d'un muret maçonné et au niveau de l'accès à la parcelle pour intégrer portail et éléments techniques (coffrets E.D.F., boîte à lettres,...). Ces éléments maçonnés doivent être enduits.

La hauteur totale de la clôture sera de 2 mètres.

Les haies de persistants monospécifiques sont interdites.

#### Dispositions diverses :

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique.

### **Article IAUX.12 - Stationnement**

#### ***Principes :***

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Il doit être réalisé pour ce faire, sur le terrain concerné, les aires de stationnement et d'évolution nécessaires à tous les véhicules : véhicules du personnel, des visiteurs, utilitaires

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs.

De plus, à partir du domaine public sur 6 m de longueur, la rampe d'accès ne devra pas présenter une pente supérieure à 4%.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit avoir une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

**Nombre d'emplacements :**

• **Construction à usage d'habitat :**

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement.

• **Construction à usage autre que l'habitat :**

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes 2 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Constructions à usage industriel et artisanal:

Il sera créé une place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m<sup>2</sup> pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Constructions à usage d'entrepôt :

Il sera créé une place de stationnement pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m<sup>2</sup> pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Constructions à usage commercial :

L'emprise au sol des surfaces de stationnement bâties ou non des grandes surfaces commerciales sera une fois et demi la surface des bâtiments affectés au commerce. La moitié au moins de ces places devra être couverte.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### Constructions à usage de hôtels, restaurants

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 mètres carrés de restaurant, salle de spectacle, de jeux, de dancing, etc.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes suivantes 1 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans un local fermé ou au moins couvert.

### **Article IAUX.13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

#### Obligation de planter :

Les espaces libres extérieurs doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

En particulier :

- les espaces non bâtis et non occupés par des aires de services doivent être traités en espaces paysagers : engazonnement, plantations d'arbres d'essences locales...
- les parkings destinés aux véhicules légers doivent être plantés à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement
- le traitement de la marge de recul le long de la RD 204 doit prendre en compte la vue en entrée de bourg ; celle-ci devra être largement paysager et arborée pour constituer un écran visuel diminuant l'impact des bâtiments.
- les marges de recul le long du chemin Paré, face au quartier d'habitat, seront traitées de façon à constituer un écran visuel continu.

Les espaces paysagers figurant dans les orientations d'aménagement devront être préservés ou créés. Ils seront plantés d'arbres de haute tige ainsi que de haies vives d'essences locales le long des clôtures.

---

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **Article IAUX.14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de C.O.S.\*

## CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE IIAU

---

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

*Il s'agit d'une zone actuellement non équipée, destinée à permettre l'extension du bourg, mais dont l'urbanisation n'est pas prévue dans le cadre du présent P.L.U..*

*Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après modification ou révision du P.L.U..*

---

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

#### **Article IIAU.1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes nouvelles occupations et utilisations du sol est interdite.

Notamment, sont interdites les constructions de nouveaux bâtiments, à usage de logements ou des hangars (garages de caravanes...).

L'ouverture de terrains de camping et de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légères de loisirs

Le stationnement des caravanes isolées

Les constructions nouvelles ou la reconversion des constructions existantes à usage industriel

Les constructions neuves à usage artisanal et les entrepôts, les constructions neuves à usage commercial

Les golfs avec et sans accompagnement immobilier

#### **Article IIAU.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

##### ***Rappels***

*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.*

Ne sont admis que s'ils respectent les conditions définies :

L'aménagement des constructions existantes à condition qu'il n'entraîne pas de changement de destination ni d'extension.

---

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

### **Articles IIAU.3 à IIAU.13**

Sans objet.

---

## SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

---

### **Article IIAU.14**

Sans objet.

## CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE IIAUx

---

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

*Il s'agit d'une zone actuellement non équipée, destinée à permettre l'extension des zones d'activités, mais dont l'urbanisation n'est pas prévue dans le cadre du présent P.L.U.. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après modification ou révision du P.L.U..*

*La partie de la zone située au lieu-dit Le Bois de Montblain et Le Champ du Charme fait l'objet d'orientations d'aménagement, pièce n°4 du dossier de PLU.*

---

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

#### **Article IIAUx.1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes constructions nouvelles.

Notamment, sont interdites les constructions de nouveaux bâtiments, à usage de logements ou des hangars (garages de caravanes...).

L'ouverture de terrains de camping et de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légères de loisirs

Le stationnement des caravanes isolées

Les constructions nouvelles ou la reconversion des constructions existantes à usage industriel

Les constructions neuves à usage artisanal et les entrepôts, les constructions neuves à usage commercial

Les golfs avec et sans accompagnement immobilier

#### **Article IIAUx.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

##### ***Rappels***

*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.*

Ne sont admis que s'ils respectent les conditions définies :

L'aménagement des constructions existantes à condition qu'il n'entraîne pas de changement de destination ni d'extension.

---

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

### **Articles IIAUx.3 à IIAUx.13**

Néant.

---

## SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

---

### **Article IIAUx.14**

Néant.

---

**TITRE IV :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

---

Le présent titre s'applique aux zones naturelles qui sont les suivantes :

- Zone A naturelle à vocation agricole
-

## CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

---

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

*Il s'agit d'une zone constituée par les parties du territoire communal affectées aux exploitations rurales de culture et d'élevage où les activités touristiques sont autorisées sous certaines conditions.*

*Cette zone comprendre deux secteurs :*

*Aa : zone agricole,*

*Ab : couloir de ligne à H.T.*

---

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

#### **Article A.1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes constructions non nécessaires à l'activité agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

Notamment, sont interdites les constructions de nouveaux bâtiments, à usage de logements ou de hangars à des fins non agricoles (garages de caravanes...) ceux-ci n'étant pas considérés comme des dispositifs techniques nécessaires aux activités agricoles ou forestières.

L'ouverture de terrains de camping et de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légères de loisirs

Le stationnement des caravanes isolées

Les constructions nouvelles à usage d'habitat qui ne sont autorisées à l'article A.2

Les constructions nouvelles ou la reconversion des constructions existantes à usage industriel

Les constructions neuves à usage artisanal et les entrepôts, les constructions neuves à usage commercial

Les golfs avec et sans accompagnement immobilier

#### **Article A.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

##### ***Rappels***

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.

Sont autorisées sous conditions :

Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, à condition qu'elles s'implantent à proximité immédiate des bâtiments principaux d'exploitations, à moins que des contraintes liées au voisinage ne rendent pas cette proximité souhaitable.

Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées au gardiennage de l'installation agricole ; un seul logement n'est autorisé par exploitation.

Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ou qu'elles en constituent le complément.

Les constructions à usage d'équipements publics communaux à caractère technique, à condition qu'il ne soit pas possible de les localiser à l'intérieur des zones agglomérées et qu'elles s'implantent, sauf impossibilité technique notoire, à proximité de ces zones.

Les dispositifs techniques nécessaires aux activités agricoles ou forestières à condition que le site et le milieu soient respectés (implantation, qualité architecturale...) ;

Les gîtes ruraux à condition qu'ils constituent une réutilisation des bâtiments actuels, et que les extensions à réaliser dans ce cadre seront limitées à 20% de la surface de plancher des bâtiments existants réaffectés.

La création de terrains de camping à la ferme d'une capacité d'accueil au plus égale à 25 places, à condition qu'ils soient implantés à proximité immédiate des corps de ferme et qu'ils répondent aux dispositions de l'article A. 443.8 du code de l'urbanisme concernant les aires naturelles de camping auxquelles ils sont soumis.

---

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION AU SOL**

---

### **Article A.3 - Accès et voirie**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée\* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité ; cette voie avec ses carrefours devra présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique.

les constructions nouvelles à usage d'habitation ne seront admises que si l'accès est le même que celui du corps de ferme,

pour les autres constructions tels que les hangars, ...elles seront implantées de préférence aux abords proches des bâtiments existants, et de préférence l'accès à la voie publique devrait s'effectuer par celui existant par le corps de ferme, étant précisé que :

Ces accès ne devront pas présenter de risque au regard de la circulation générale : largeur compatible afin de ne pas effectuer des manoeuvres sur la chaussée contraires au Code de la route, champ de visibilité suffisant au droit de l'accès en sortie, comme en entrée. 77

#### **Article A.4 - Desserte par les réseaux**

##### **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

##### **2 - Assainissement**

Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Cette disposition s'applique tant aux constructions nouvelles, qu'aux agrandissements, aux changements de destination ; le dimensionnement de l'assainissement autonome correspondra à la totalité des bâtiments raccordés. En cas d'impossibilité de réaliser l'assainissement autonome, les constructions, agrandissements, changement de destination ne seront pas admis.

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

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

#### **Article A.5 – Superficie maximale des terrains**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article A.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'alignement\* au moins égale à 10 mètres.

Pour des raisons de sécurité, et de l'effet vitrine, aux abords des RD 204 et 215, toute construction devra être à plus de 200 m de l'axe de la route départementale et le terrain situé entre cette route et le bâtiment devra rester à vocation de culture.

De plus, pour ne pas porter atteinte à la qualité du paysage, à partir des RD 204 et 215, il conviendrait de masquer la vue de la construction par un rideau d'arbres hautes tiges.

Pour les autres RD, en dehors des parties agglomérées, il ne sera pas admis de construction même à usage agricole située en vis-à-vis d'installations agricoles existantes (fermes...) de l'autre côté de la route départementale, car pour des raisons de sécurité, il convient d'éviter qu'une route départementale se retrouve située au milieu de bâtiments ayant de fréquents échanges entre eux, en secteur isolé.

Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des exploitants ruraux sont interdites dans la bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 934, conformément à l'article L.111.1-4 du code de l'urbanisme.

Cette règle pourra ne pas être imposée pour :

- les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure,
- les postes de transformation électrique ou de détente de gaz.

#### **Article A.7 - Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions nouvelles doivent être implantées en observant par rapport à toutes les limites séparatives\* de propriété une marge de reculement au moins égale à la hauteur totale de la construction avec un minimum de 8 mètres.

#### **Article A.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 8 mètres.

#### **Article A.9 - Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article A.10 - Hauteur maximale des constructions**

Dans le secteur Aa :

La hauteur totale des bâtiments d'exploitation agricole ne doit pas excéder 15 mètres. La hauteur des bâtiments d'habitation est limitée à 3 niveaux habitables ou R+1+C.

Dans le cas de la ré-affectation de bâtiments existants en gîtes ruraux, les extensions à réaliser ne devront pas dépasser la hauteur des bâtiments existants situés à proximité.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'infrastructure et de superstructure.

Dans le secteur Ab :

La hauteur totale des bâtiments d'exploitation agricole ne doit pas excéder 8 mètres. Il n'est pas fixé règle pour les constructions et installations nécessaires au transport du courant électrique à haute ou très haute tension.

Dans l'ensemble de la zone :

Il n'est pas fixé de règle pour certains équipements agricoles à caractère exceptionnel tels que les silos lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

**Article A.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

- En application de l'article R.111.21 du code de l'urbanisme :

Le projet 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.

- Toitures :

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

- Parements extérieurs :

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc.) est interdit.

L'imitation de matériaux tel que faux bois, fausses briques ou fausses pierres est interdite.

- Clôtures :

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions existantes sur la parcelle et les constructions avoisinantes.

- Dispositions diverses :

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique.

**Article A.12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

### **Article A.13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

#### **Espaces boisés classés\* :**

Les espaces boisés classés\*\* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

#### **Obligation de planter :**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

A l'intérieur des terrains aménagés de camping ou de caravanes, il sera conservé ou planté au moins un arbre de haute tige tous les deux emplacements.

Les équipements agricoles ayant un impact dans le paysage de près ou de loin, leur implantation sera telle qu'il sera réservé un espace pour être planté d'arbres de haute tige, d'essence locale.

---

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **Article A.14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de C.O.S.\*.

---

**TITRE V :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU FORESTIERES**

---

Le présent titre s'applique à la zone naturelle ou forestière N divisée en six secteurs :  
- les secteurs Na, Nb, Nc, Nd, Ne et Nh

---

## CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

---

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

*Il s'agit d'une zone non équipée, constituant un espace naturel qui doit être protégé en raison de la qualité du paysage et des éléments et milieux naturels qui le composent et notamment les vallées et les vastes espaces boisés.*

*Cette zone comprend 6 secteurs :*

*Le secteur Na où la protection est absolue comprenant de nombreux espaces boisés classés,*

*Le secteur Nb qui correspond à des terrains naturels qui pour partie sont soumis à des risques d'inondation, destinés à accueillir des installations légères, des aires de jeux et de loisirs et des aménagements liés à la promenade ainsi que les espaces paysagers d'entrée de ville le long de la RD 934*

*Le secteur Nc, qui correspond à des terrains naturels qui pour partie sont soumis à des risques d'inondation, destinés à accueillir des installations de camping et des terrain de sport,*

*Le secteur Nd qui correspond au périmètre de protection d'un captage d'eau potable*

*Le secteur Ne qui correspond à des terrains situés en périphérie de l'agglomération, au coeur de la zone agricole, sur lesquels existent des installations ou des constructions qui n'ont pas ou non plus de vocation agricole,*

*Le secteur Nh qui correspond aux milieux humides de la commune, les bords du Grand Morin et des rus, les bassins de décantation des établissements Villeroy et Boch, un espace naturel qui doit être protégé en raison de la préservation des écosystème aquatiques, des sites et des zones humides.*

*Une partie de la zone est concernée par le plan de prévention des risques prévisibles d'inondation (PPRI) de la vallée du Grand Morin.*

---

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

#### **• Article N.1 - Occupations et utilisations du sol interdites •**

Dans toute la zone

Les constructions nouvelles à l'exception des constructions autorisées à l'article N2

## Les carrières

Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R443.4 à5 du code de l'urbanisme

Les golfs avec et sans accompagnement immobilier

### Dans les secteurs Na, Nb, Nd, Ne et Nh

L'ouverture de terrains de camping et de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légères de loisirs.

### Dans les territoires concernés par le plan de prévention des risques prévisibles d'inondation (PPRI) délimités par son plan de zonage réglementaire :

Les occupations et utilisations du sol interdites sont définies par le règlement en vigueur du PPRI, à savoir :

Toutes les zones :

- Les remblais de toute nature, sauf sous l'emprise des constructions, installations et aménagements autorisés par l'article 2 ci-dessous ;
- Les endiguements de toute nature ;
- Les constructions de piscines privées fixes dépassant le niveau du terrain naturel ainsi que celles ne dépassant pas le niveau du terrain naturel si elles sont équipées d'un dispositif de sécurité constitué soit d'une barrière de protection, soit d'un abri ;
- Toutes autres nouvelles constructions non admises à l'article 2 (voir règlement PPRI).

### Zone rouge

- Les sous-sols ;
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services autres que les constructions visées à l'article 2 (voir règlement PPRI) ;
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent plan ;
- Les reconstructions sur place, autres que celles d'établissements sensibles ou stratégiques, en cas de sinistre dû à une crue ;
- Les reconstructions sur place après sinistre d'établissements sensibles ou stratégiques, quelle que soit l'origine du sinistre ;
- L'ouverture d'aires d'accueil, de terrains familiaux et de terrains de grand passage pour les gens du voyage ;
- Les aménagements de parcs de stationnement couverts ;
- L'ouverture de terrains de camping-caravaning et de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou l'augmentation du nombre d'emplacements ;

### Zone marron

- Les sous-sols ;

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services autres que les constructions visées à l'article 2 ( voir règlement PPRI) ;
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent plan ;
- Les reconstructions sur place, autres que celles d'établissements sensibles ou stratégiques, en cas de sinistre dû à une crue ;
- Les reconstructions sur place d'établissements sensibles ou stratégiques après sinistre, quelle que soit l'origine du sinistre ;
- L'ouverture d'aires d'accueil, de terrains familiaux et de terrains de grand passage pour les gens du voyage ;
- Les aménagements de parcs de stationnement couverts ;
- L'ouverture de terrains de camping-caravaning et de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou
- l'augmentation du nombre d'emplacements ;

#### Zone jaune foncé

- Les sous-sols ;
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services autres que les constructions visées à l'article 2 (règlement PPRI) ;
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent plan ;
- Les constructions ou reconstructions sur place après sinistre, quelle que soit l'origine du sinistre d'établissements sensibles ou stratégiques ;
- L'ouverture d'aires d'accueil et de terrains familiaux pour les gens du voyage ;
- L'ouverture de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou l'augmentation du nombre d'emplacements ;

#### Zone jaune clair

- Les sous-sols ;
- Les constructions nouvelles de bâtiments d'habitations collectives ;
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent plan ;
- Les constructions, ou reconstructions sur place après sinistre dû à une crue, d'établissements sensibles ;
- L'ouverture d'aires d'accueil et de terrains familiaux pour les gens du voyage ;

#### Zone bleu foncé

- Les sous-sols à usage autre que le stationnement ;
- Les opérations d'aménagement comportant des locaux à usage d'habitation, à l'exception du logement éventuellement nécessaire au gardiennage des locaux à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services autorisés ;

- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent plan ;
- Les constructions ou reconstructions sur place après sinistre, quelle que soit l'origine du sinistre, d'établissements sensibles ou stratégiques ;
- L'ouverture d'aires d'accueil, de terrains familiaux et de terrains de grand passage pour les gens du voyage ;
- L'ouverture de terrains de camping-caravaning et de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou l'augmentation du nombre d'emplacements ;

#### Zone bleu clair et verte

- Les sous-sols à usage autre que le stationnement ;
- L'ouverture d'aires d'accueil et de terrains familiaux pour les gens du voyage ;
- L'ouverture de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou l'augmentation du nombre d'emplacements ;

### **• Article N.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières •**

#### 1. Rappels

Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.L.U. est approuvé.

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.

#### Dans l'ensemble de la zone sont autorisées sous conditions :

les constructions à usage d'équipements publics à caractère technique, à condition qu'il ne soit pas possible de les localiser à l'intérieur des zones agglomérées et qu'elles s'implantent, sauf impossibilité technique notoire, à proximité de ces zones.

Les équipements publics de caractère technique et intercommunal à condition de respecter les données géomorphologiques et hydrologiques et de ne pas porter atteinte à la qualité des sites existants

#### Dans le secteur Na :

Les constructions et installations à condition qu'elles soient indispensables à la gestion forestière,

Les dispositifs techniques nécessaires aux activités forestières à condition que le site et le milieu soient respectés (qualité architecturale, implantation...).

les travaux d'aménagement intérieur et de confortement des bâtiments existants, sous réserve qu'il ne s'agisse pas de ruines,

Dans le secteur Nb :

Les aménagements et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux activités de promenade et de loisir

les constructions à usage d'équipements publics de structure légère à caractère de loisirs, à condition qu'ils soient nécessaires à la vocation de la zone.

Dans le secteur Nc :

la construction des bâtiments destinés aux services communs de ces installations et les aménagements et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux activités du camping

les constructions à usage d'équipements publics de structure légère à caractère de loisirs, à condition qu'ils soient nécessaires aux activités du camping.

Les constructions légères à usage d'annexes si leur superficie n'excède pas 15 m<sup>2</sup>.

Dans le secteur Nd :

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du captage d'eau potable.

L'aménagement des constructions existantes, leur extension mesurée et l'adjonction d'annexes à ces constructions sous réserve que ces aménagements soient compatibles avec le voisinage du captage d'eau potable.

Les travaux et installations nécessaires au traitement des eaux résiduelles des établissements industriels existants.

Dans le secteur Ne :

L'aménagement et l'extension sans changement de destination des constructions existantes dans la limite de 20% de la surface hors oeuvre nette existante à la date d'approbation du présent PLU.

Les constructions légères à usage d'annexes si leur superficie n'excède pas 15 m<sup>2</sup>.

Dans le secteur Nh :

les clôtures si elle sont conçues de manière à ne pas gêner l'écoulement des eaux ni retenir les corps flottants, leurs fondations seront arasées au niveau du sol naturel, elles ne pourront être constituées que de grillage à larges mailles (minimum 80 x 80 mm)

Dans les territoires concernés par le plan de prévention des risques prévisibles d'inondation (PPRI) délimités par son plan de zonage réglementaire :

Les occupations et utilisations du sol ci-dessus devront respecter les autorisations, les mesures de prévention et les prescriptions du règlement en vigueur du PPRI.

Les cotes des plans figurant dans les demandes de permis de construire seront rattachées au système de nivellement IGN 1969 (altitudes normales)

---

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION AU SOL**

---

### **Article N.3 - Accès et voirie**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée\* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité ; cette voie avec ses carrefours devra présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique.

Ces accès ne devront pas présenter de risque au regard de la circulation générale : largeur compatible afin de ne pas effectuer des manoeuvres sur la chaussée contraires au Code de la route, champ de visibilité suffisant au droit de l'accès en sortie, comme en entrée.

### **Article N.4 - Desserte par les réseaux**

#### **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

#### **2 - Assainissement**

Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Cette disposition s'applique tant aux constructions nouvelles, qu'aux agrandissements, aux changements de destination ; le dimensionnement de l'assainissement autonome correspondra à la totalité des bâtiments raccordés. En cas d'impossibilité de réaliser l'assainissement autonome, les constructions, agrandissements, changements de destination ne seront pas admis.

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

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

#### **Article N.5 – Superficie minimale des terrains**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article N.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

#### **Article N.7 - Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions nouvelles peuvent être implantées en limites séparatives de propriété ou en retrait. En cas de retrait la marge de reculement sera au moins égale à la hauteur totale de la construction avec un minimum de 8 mètres.

#### **Article N.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

#### **Article N.9 - Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article N.10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres.

#### **Article N.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

- En application de l'article R.111.21 du code de l'urbanisme :

Le projet 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.

- Toitures :

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Dans le cas d'extension autorisée à l'article N2, la toiture de l'adjonction devra s'harmoniser

avec celle de la construction principale.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré, soit par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture, soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan de la toiture, non visibles de l'espace public.

#### - Parements extérieurs :

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc.) est interdit.

L'imitation de matériaux tel que faux bois, fausses briques ou fausses pierres est interdite.

#### - Clôtures :

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions existantes sur la parcelle et les constructions avoisinantes.

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique.

Les clôtures seront constituées soit :

- de haies végétales d'essences locales doublées ou non de grillage reposant sur un muret de soubassement n'excédant pas 20 cm ; les poteaux en béton sont interdits.
- de mur pleins en maçonnerie traditionnelle ou enduit.

La hauteur de la clôture n'excédera pas 2 mètres. En cas de terrain en pente, la clôture devra suivre la pente du terrain.

En zone inondable : les clôtures devront être ajourées sur les 2/3 de leur surface située en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence et leurs éléments verticaux espacés d'au moins 3 mètres et sans fondation faisant saillie sur le terrain naturel.

#### - Dispositions diverses :

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique.

### **Article N.12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

### **Article N.13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

#### Espaces boisés classés\* :

Les espaces boisés classés\*\* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

#### Obligation de planter :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

A l'intérieur des terrains aménagés de camping ou de caravanes, il sera conservé ou planté au moins un arbre de haute tige tous les deux emplacements.

---

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **Article N.14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de règle.

## **TITRE VI : DEFINITIONS**

---

### **ALIGNEMENT**

L'alignement est la limite séparative commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. Il est, soit conservé à l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon que ce plan concerne la totalité d'une voie ou seulement une section de voie).

### **ANNEXES A LA CONSTRUCTION PRINCIPALE**

Les annexes sont les constructions en dur non destinées à l'habitation ou aux activités. Il s'agit des constructions de faible dimension ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale (abri de jardin, cellier, remise,...).

### **AMENAGEMENT ET EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Les règles portant sur l'aménagement et l'extension des constructions existantes permettent de réaliser des travaux d'agrandissement et d'amélioration des locaux dans les limites fixées par le règlement.

### **BANDE CONSTRUCTIBLE**

La bande constructible délimite une largeur de terrain mesurée depuis l'alignement dans laquelle est autorisée l'édification des constructions principales.

Seules les piscines privées découvertes et les annexes dans la limite de surface fixée par le règlement pourront être réalisées à l'extérieur de la bande constructible.

### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. Pour une même zone ou partie de zone, des coefficients différents peuvent être fixés suivant la nature, la destination et les modalités de l'occupation ou de l'utilisation du sol.

### **CONSTRUCTION:**

Tous bâtiments et assemblage solide de matériaux, quelle que soit sa fonction, même les constructions ne comportant pas de fondations, indépendamment de la destination ;

Tous travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

### **DESTINATIONS DES LOCAUX**

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux, sous réserve des dispositions particulières précisées ci-après (logements de fonction, ateliers d'artistes, entrepôts, artisanat...).

### **Construction à usage d'habitation**

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service.

Est considéré comme un logement tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets (toilettes, WC), d'un bloc cuisine, ainsi qu'une porte d'accès séparée dotée d'un verrou de sûreté. Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes à l'habitation à condition que la surface de plancher d'habitation proprement dite soit au moins égale à 50 % de la surface de plancher occupée par les artistes.

#### Construction à usage d'hébergement hôtelier

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

#### Construction à usage de bureaux

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.

#### Construction à usage de commerce

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

#### Construction à usage artisanal

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

#### Construction à usage Industriel

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

#### Construction à usage d'entrepôt

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

#### Construction à usage d'exploitation agricole et/ou forestière

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées les activités liées à l'exploitation agricole et forestière. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à l'activité agricole et forestière sans restriction de surface. Il s'agit également des locaux où sont exercées par un exploitant agricole, des activités dans le

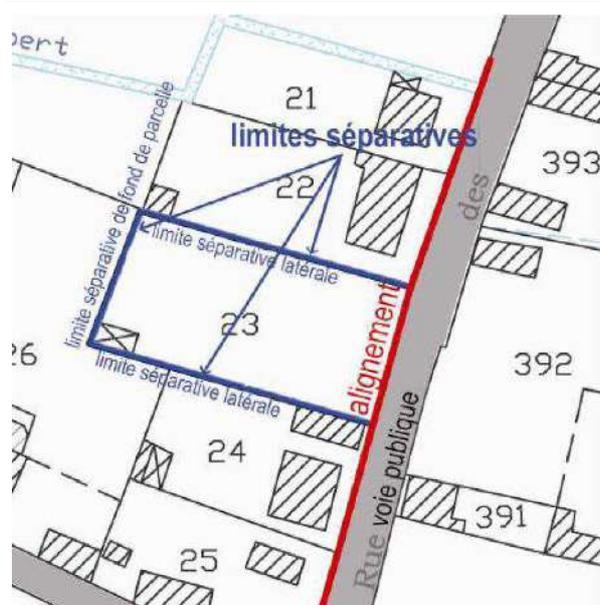
prolongement de l'acte de production ou support pour l'exploitation.

### Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public - les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...)
- les constructions et installations techniques nécessaires aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...)
- les équipements de superstructures : crèches et haltes garderies ; les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ; les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ; les établissements pénitentiaires ; les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées...), les établissements d'action sociale ; les résidences sociales ; les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ; les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
- les " points-relais " d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
- les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État.

### **LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**



Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

Elles sont de deux types :

- Les limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (ou les limites séparatives latérales) sont celles qui se recoupent avec l'alignement et déterminent la longueur de façade de la propriété sur la voie.
- Les limites séparatives de fond de parcelles sont les autres limites du terrain.

### **MARGE DE REcul**

Il s'agit de la distance séparant la construction des limites séparatives. Cette marge fixée par le règlement se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies. Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...) la marge de reculement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture. La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie...) à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

### **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol d'une construction s'exprime par le rapport en pourcentage entre la surface occupée par la projection verticale du volume de la construction et la surface de propriété. Si celle-ci est partiellement atteinte par une servitude de voirie ou de service public, c'est la surface hors servitude qui est prise en compte.

### **HABITATIONS LEGERES DE LOISIR :**

Constructions à usage d'habitation démontables ou transportables, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de manière permanente.

### **INSTALLATIONS CLASSEES ou INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE):**

Les installations qualifiées de dangereuses, incommodes ou insalubres sont répertoriées dans une nomenclature établie par décret au conseil d'état. La réglementation relative aux installations classées est fixée par la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 et le décret n° 77-1133 du 21 septembre 1977. Cette loi a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Elle classe ces installations dans en deux types : les installations classées soumises à déclaration et les installations classées soumises à autorisation. Ces dispositions sont complétées par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 sur l'élimination des déchets, le décret n°93-742 du 29 mars 1993 sur l'eau, ainsi que des directives du Conseil des Communautés Européennes, notamment la directive n°82/501 du 24 juin 1982 dite "directive Seveso".

### **PLACES COMMANDÉES :**

Dans les immeubles de logements collectifs, place de stationnement situé derrière une autre place de stationnement. La place commandée n'est donc pas directement accessible depuis l'allée de desserte des stationnements mais est commandée par la première.

### **SURFACE DE PLANCHER**

Toutes les surfaces des constructions mentionnées dans le présent règlement sont des surfaces de plancher, telles que définies dans le Code de l'urbanisme.

*Nota: la surface de plancher remplace l'ancienne « surface hors œuvre nette » (SHON).*

### **UNITES FONCIERES**

Terrain correspondant au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

### **SUPERFICIE DU TERRAIN**

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, COS...) est celle de l'unité foncière.

*Nota: la contenance cadastrale n'est pas une superficie garantie.*

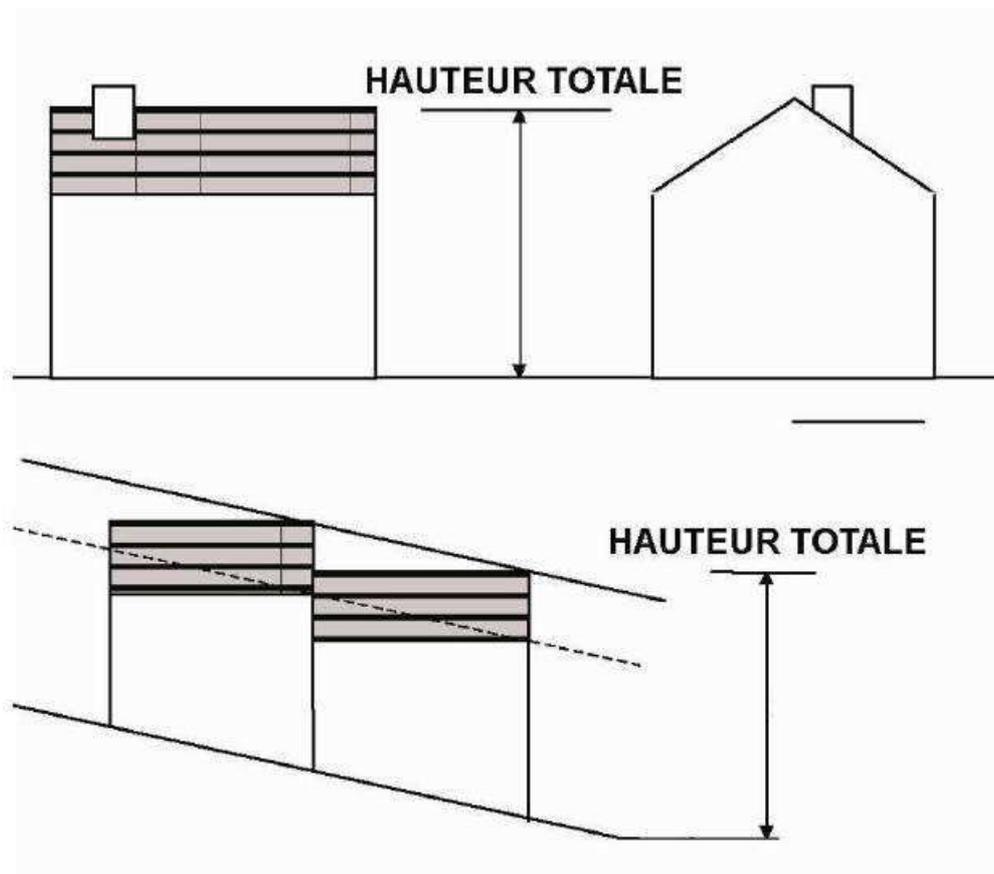
*La superficie réelle résulte d'un bornage.*

### **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il s'agit de la hauteur totale des constructions définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage et le terrain naturel.

Ne sont pas prise en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde-corps à claire voie
- la partie ajourée des acrotères
- les pergolas
- les souches de cheminée
- les locaux techniques de machineries d'ascenseur
- les accès aux toitures terrasse.



### **TERRAIN NATUREL**

Il s'agit du niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la construction.

## **VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Il s'agit de toutes les voies ouvertes à la circulation, privées ou publiques : rues, routes, chemin, voies piétonnes, voies cyclables, places ou espaces de stationnement publics.

## **EMPLACEMENTS RESERVES**

Ces emplacements figurent sous une légende spécifique aux documents graphiques de zonage du P.L.U.. et font l'objet d'une pièce annexe du document. Les conséquences juridiques vis-à-vis des propriétaires concernés font l'objet de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme.

## **ESPACES BOISES CLASSES**

Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

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

---

## **LISTE DES ESSENCES LOCALES**

---

L'article 13 du présent règlement fait référence aux essences locales à planter préférentiellement dans les jardins pour qualifier l'environnement végétal des constructions et préserver le caractère local.

Ces essences sont les suivantes :

- Haies : prunus, lilas, berbérís, rosa, charmille, cognassier, troène, laurier, forsythia, spirée, buis
- Arbres : Aulne, chêne, châtaignier, érable, noyer, orme, frêne, peuplier, saule, bouleau, marronnier, charme, tilleul, et arbres fruitiers

Il est souhaitable d'éviter de planter des essences banalisantes ou nuisibles :

- les Thuya, le Laurier du Portugal, le Cotoneaster très banalisant pour le territoire car utilisé partout uniformément, sans identité spécifique
- La plantation de Buddleia, d'Herbe de la Pampa, de Phyllostachis (espèce de bambou) ou de Renouée du Japon (Reynoutria Japonica) car il s'agit de plantes envahissantes dont le développement, y compris sur les parcelles voisines, sera difficile à contrôler par la suite

---

**TITRE VII : ANNEXE**

---

REGLEMENT DU PPRI

Approuvé le 29 décembre 2010