

# DHUISY

*Plan Local d'Urbanisme*

## RÈGLEMENT

Document approuvé par délibération du conseil municipal le :



# SOMMAIRE

<b>TITRE I : LES DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	4
<b>TITRE II : LA ZONE URBAINE</b> .....	12
Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UH .....	13
<b>TITRE III : LA ZONE A URBANISER</b> .....	21
Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER .....	22
Chapitre 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 1AUX.....	29
<b>TITRE IV : LA ZONE AGRICOLE</b> .....	36
Chapitre 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (hors secteur Ae).....	37
Chapitre 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ae.....	44
<b>TITRE V : LA ZONE NATURELLE</b> .....	49
Chapitre 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE (hors secteur Nx) .....	50
Chapitre 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nx.....	56
<b>TITRE VI : ANNEXES</b> .....	62
Annexe 1 : prise en compte de l'aléa retrait-gonflement des argiles. ....	62

## TITRE I : LES DISPOSITIONS GENERALES

### *Article 1 : Champ d'application territorial du règlement*

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de DHUISY (SEINE-ET-MARNE).

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

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du Code de l'Urbanisme (les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-25, R. 111-26 et R. 111-27 modifiés par le décret n°2007-18 du 05 janvier 2007), du Code de la construction et de l'habitation, du Code civil, du Code minier, du Code général des impôts, de la Loi du Commerce et de l'Artisanat, du Règlement Sanitaire départemental, et celles relatives aux servitudes d'utilité publique, aux installations classées pour la protection de l'environnement, à la domanialité publique (Code voirie routière, Code fluvial), à l'environnement, à l'archéologie.

#### ARTICLE R. 111-2.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

#### ARTICLE R. 111-4.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

#### ARTICLE R. 111-25.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

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

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

#### ARTICLE R. 111-26.

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

l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

**ARTICLE R. 111-27.**

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

**Article 3 : Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U.

Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle se terminant pas les lettres AU.

Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant la lettre A.

Les zones naturelles :

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre N.

Les emplacements réservés :

Les emplacements réservés sont repérés sur les documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans le dossier de PLU.

**Article 4 : Champ d'application des articles 1 à 16 du titre II**

Les articles 1 à 16 du Titre II du présent règlement s'appliquent,

- aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme dans les limites du champ d'application de ces régimes définies par ledit code ;
- à des occupations et utilisations du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme ; dans ces cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

## **Article 5 : Adaptations des règles présentes dans le règlement**

Extrait de l'article L152-3 du CU :

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

Extrait de l'article L.111-15 du CU :

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, [...] sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

## **Article 6 : Rappels**

- L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures à usage agricole, est soumise à déclaration conformément à la délibération prise par le conseil municipal.
- Le permis de démolir est instauré sur l'ensemble du ban communal, conformément à la délibération prise par le conseil municipal.
- Le droit de préemption urbain est instauré sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser conformément à la délibération prise par le conseil municipal.

## **Article 7 : Protections paysagères**

### *7.1 Les éléments remarquables du paysage*

- Les éléments remarquables du paysage bâti listés au sein du rapport de présentation sont localisés au niveau du plan de zonage dans le cadre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Ces éléments ne peuvent être détruits, ils peuvent seulement être réhabilités en cohérence avec la qualité patrimoniale qu'ils confèrent.
- Les zones humides de classe 3 sont repérées au plan de zonage dans le cadre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. En cas de projet, une étude de détermination des zones humides devra être réalisée dans les secteurs concernés et les éventuelles zones humides avérées mises en avant à travers cette étude devront être préservées de toute urbanisation ou compensées si tout ou partie de la zone est impactée. Les secteurs où l'étude déterminerait l'absence de zone humide pourront être aménagés en fonction des possibilités offertes par le présent règlement.  
Les zones humides de classe 3 présentes au sein de la zone 1AUx ont fait l'objet d'études de détermination et leur destruction sera compensée dans le projet d'aménagement (cf. OAP sectorielle de la zone 1AUx).
- Les mares sont repérées au plan de zonage dans le cadre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Elles sont strictement protégées et ne peuvent être comblées ou partiellement remblayées.

- Les autres éléments remarquables du paysage naturel listés au sein du rapport de présentation sont localisés au niveau du plan de zonage dans le cadre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Ces espaces (haies, bosquets) sont totalement inconstructibles. L'entretien y est possible mais la préservation des végétaux doit rester une priorité. Leur remplacement peut être envisagé pour des raisons phytosanitaires, de sécurité publique ou de dégénérescence liée à l'âge.

### 7.2 Les espaces boisés classés

- Les espaces boisés classés sont repérés au plan de zonage dans le cadre des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 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.
- Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

### 7.3 La bande inconstructible de 50 mètres depuis les massifs forestiers et les zones Natura2000.

- Conformément aux dispositions du SCoT, les massifs boisés de plus de 100 ha et les zones Natura2000 bénéficient d'une protection de leurs abords sur une distance de 50 mètres en dehors des zones urbaines. Les zones et secteurs concernés, à l'exception du secteur Uh où la règle est inapplicable, sont les suivants : A et Nx. Le cas échéant, des règles spécifiques sont indiquées au sein des articles 1 et/ou 2.

## Article 8 : La commune face aux risques

### 8.1 Aléa retrait-gonflement des argiles

- Toutes les zones sont concernées par ce risque et notamment les zones A et N pour ce qui est de l'aléa fort. Des prescriptions sont annexées au sein du règlement écrit en annexe I afin d'intégrer cet aléa dans les projets éventuels de construction. Ces prescriptions sont facultatives sauf pour ce qui est des espaces concernés par l'aléa fort où elles sont obligatoires.
- Par ailleurs, les porteurs de projet devront réaliser des études géotechniques préalables à tout aménagement sur les secteurs affectés par des aléas forts retrait-gonflement des argiles repérés au règlement graphique afin de vérifier la faisabilité du projet.

### 8.2 Inondation

- Les secteurs très élevés en matière d'aléa ou secteurs concernés par la nappe affleurante sont soit inconstructibles du fait du recul imposé par rapport aux cours d'eau soit concernés par une zone humide protégée.

### 8.3 Mouvement de terrain

- Les deux carrières situées à l'écart des habitations ne sont pas constructibles pour l'habitat et sont situées en zone agricole ou naturelle, elles sont repérées au règlement graphique.
- Les porteurs de projet devront réaliser des études géotechniques préalables à tout aménagement sur les secteurs situés à proximité de ces carrières.

#### 8.4 Risque technologique

- La commune est touchée par l'ensemble des enveloppes de risques du PPRt « Storengy ». Le périmètre d'exposition aux risques est situé au Nord de la commune, lieu-dit « les Platrières », en zone A. Tout projet concernant ce secteur de la commune devra prendre en compte le règlement et les recommandations du PPRt annexés au PLU.

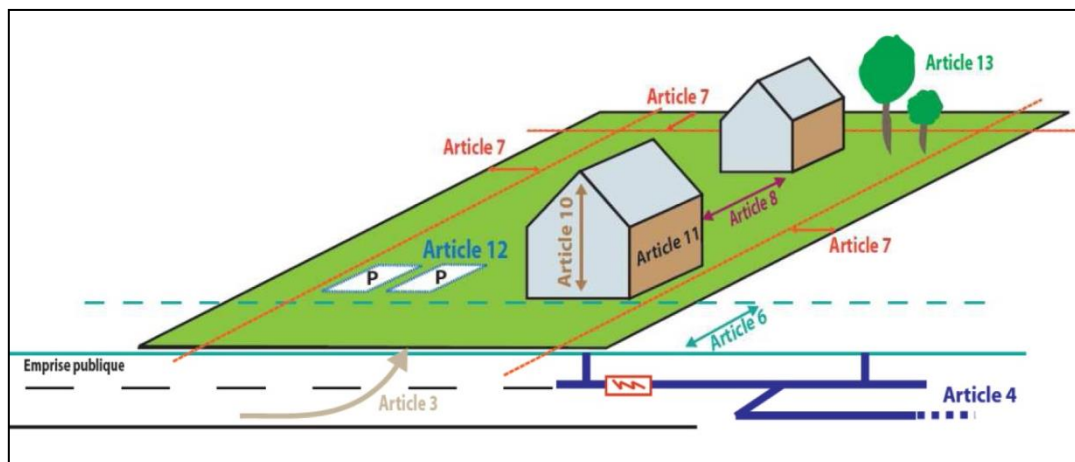
#### 8.5 Autres risques liés aux servitudes d'utilité publique

- Les autres risques liés aux servitudes d'utilité publique telles que les servitudes I3, I7 et PM3 sont encadrés par le plan et la liste des servitudes d'utilité publiques. Les réglementations respectives s'appliquent nonobstant toute disposition contraire du règlement écrit.

### Article 9 : Aide à la compréhension du règlement

#### 9.1 Présentation synthétique des différents articles

Chaque numéro d'article fait référence à une thématique particulière. Le schéma ci-dessous permet de visualiser les impacts potentiels des règles mises en place et les espaces concernés sur la parcelle d'accueil ou sur la construction. Il n'a pas de valeur réglementaire et ne remplit qu'une fonction informative.



Principes schématiques des dispositions réglementaires (source : inconnue).

Les articles 5 et 14 ne sont plus réglementés en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Quant aux articles 15 et 16, ils ne concernent pas d'espace en particulier et s'attachent à fixer des règles en matière de performance énergétique et de réseaux numériques.

## 9.2 Lexiques

### **Accès et voirie**

Un accès permet de se raccorder à une voie. Il correspond à l'ouverture en façade donnant sur la voie. La voirie, qu'elle soit publique ou privée, permet de circuler et d'atteindre les différents accès aux parcelles d'accueil des constructions et installations. Une servitude de passage est considérée comme un accès.

### **Acrotère**

L'acrotère est un relief constitué par un muret situé en bordure de la toiture, dans le prolongement de ses murs de façade.

### **Adaptation**

Transformation interne ou externe d'un bâtiment existant dans le but de conserver ou non son usage initial. La transformation peut concerner aussi bien un ravalement de façade, une rénovation des pièces, le réagencement de l'intérieur du bâtiment, la création de nouvelles ouvertures ou l'application de nouveaux matériaux. Une réfection (cf. réfection) est une sorte d'adaptation.

### **Annexes**

Sont considérées comme annexes, les constructions et installations non attenantes à la construction principale (piscines, garages, abris de jardins...) mais directement liées à cette dernière.

### **Construction**

Une construction est un ouvrage réalisé sur le sol ou en sous-sol, et ayant, au sens du code civil, une nature immobilière. Le code de l'urbanisme qualifie ainsi de constructions non seulement les bâtiments, mais aussi les clôtures (à l'exclusion des clôtures végétales), les murs de soutènement, les piscines (sauf celle de nature mobilière), les voies et réseaux divers, les ponts, les infrastructures portuaires et aéroportuaires, les éoliennes, les habitations légères de loisirs (qui contrairement aux résidences mobiles de loisirs ou aux caravanes, ont une nature d'immeuble), les serres (sauf celle de nature mobilière), les monuments funéraires, etc.).

Exemple de construction : une maison individuelle, un garage, une piscine enterrée...

### **Caravanes**

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

### **Destination (usage)**

La notion d'usage, qui relève du code de la construction et de l'habitation, concerne le profil juridique d'un immeuble d'habitation qui fait l'objet d'une protection particulière dans certains cas. Elle ne doit pas

être confondue avec la notion de destination qui relève du code de l'urbanisme et qui précise ce pour quoi un immeuble a été conçu ou transformé.

Dans tous les cas, la destination d'un bâtiment s'apprécie au cas par cas et compte tenu de la multiplicité des situations possibles, il n'est pas envisagé d'apporter des définitions précises et exhaustives ou de regrouper et ainsi réduire le nombre de destinations actuellement prévues.

Les usages utilisés au sein de ce règlement sont les suivants :

- Agricole et forestier
- Artisanat
- Bureaux
- Commerce
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Entrepôt
- Habitat
- Hébergement hôtelier
- Industrie

### **Emprise au sol**

L'emprise au sol est déterminée par la surface projetée de toute construction sur le terrain d'accueil. Il s'agit de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, comprenant l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris, les éléments en débord (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises...) et en surplomb (balcons, loggias, coursives) de la construction.

### **Egout de toit**

L'égout de toit est la partie basse des versants de toiture, souvent délimitée par une planche éponyme. L'égout surplombe la gouttière, permettant l'évacuation des eaux de pluie en évitant les risques d'infiltrations.

### **Extension**

Une extension est en continuité de l'existant. Le qualificatif juridique d'extension est refusé s'il n'y a pas un minimum de contiguïté. L'extension d'une construction est donc l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie.

Par ailleurs, ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre ou la juxtaposition d'un nouveau. Dans ces cas, la construction est considérée comme nouvelle.

S'agissant du terme « mesuré », il s'entend dans la limite de 30% de l'existant.

### **Faitage**

Le faitage est la ligne haute horizontale qui recouvre la toiture d'un bâtiment. Il permet de faire la liaison entre les différents versants d'un toit composés de tuiles, et assure la solidité et l'étanchéité du toit.

## **Habitation légère de loisirs**

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

### **Installation**

Par défaut une installation est une occupation du sol qui n'est pas considérée comme une construction.

*Exemple d'installation : une éolienne, un city-stade, une antenne, une piscine hors sol...*

---

*Remarque : les constructions et les installations regroupent toutes les occupations du sol admises.*

---

### **Réfection**

La réfection désigne les opérations par lesquelles un bâtiment ou l'un de ses éléments voit sa condition améliorée, par l'utilisation de matériaux neufs, modernes en remplacement des parties endommagées. Elle n'appelle pas d'extension.

### **Résidence démontable**

Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

### **Résidence mobile de loisirs**

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

### **STECAL**

Un STECAL est un acronyme. Il signifie « secteur de taille et de capacité d'accueil limités » au sens de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

### **Terrain naturel**

Etat du sol avant tous travaux d'aménagement.

### **Transformation**

Une transformation est une modification de la façade du bâtiment sans changement de volume.

## TITRE II : LA ZONE URBAINE

### Caractère de la zone :

La zone U correspond aux espaces urbanisés de la commune pouvant être densifiés. La constructibilité est adaptée au développement d'un village.

### Définition du secteur de la zone U :

**Uh** : *centres anciens et extensions pavillonnaires*. La zone UH du présent PLU englobe principalement des constructions à usage d'habitat et permet l'accueil d'activités complémentaires. Les espaces du centre du village, matérialisés par la présence de la mairie et de l'église, les Hablets et Chambardy composent la zone UH.

*Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué précédemment n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information la composition du secteur de la zone.*

## Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UH

### Article 1 – UH : occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - Les parcs d'attractions.
  - Les dépôts et décharges de toutes natures en dehors de celles nécessaires aux activités économiques.
  - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou prévue par le code de l'urbanisme.
  - Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
  - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
  - Les golfs.
  - Le stationnement des caravanes est interdit sauf celui des caravanes non habitées dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les constructions à usage agricole et/ou forestière.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les constructions à usage d'industrie.

### Article 2 – UH : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Tout projet de construction autorisé par le présent règlement et concerné par la présence d'une zone humide de classe 3 indiquée au règlement graphique est acceptable, **à condition** :
  - d'avoir fait l'objet d'une étude de détermination de zone humide précise,
  - que le projet n'impacte pas l'éventuelle zone humide déterminée par l'étude ou qu'une compensation soit proposée en cas d'impact avéré sur tout ou partie de la zone déterminée.
- La bande inconstructible de 50 mètres repérées au plan de zonage ne s'applique pas au sein de cette zone, **à condition** que les constructions autorisées par le présent règlement ne compromettent pas la qualité paysagère du site,

### Article 3 – UH : accès et voiries

#### 3.1. ACCES

- Toute occupation et tout usage du sol nécessitant un accès est interdit sur les terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à

l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.
- L'autorisation administrative peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.
- Les places de stationnement directement accessibles ne sont pas considérées comme des accès.
- Les accès à créer devront être dimensionnés afin de pouvoir supporter le trafic nécessaire à la desserte des parcelles sans avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

### **3.2. VOIRIE**

- Les voies nouvelles en impasse doivent à minima se terminer par une voie piétonne connectée au maillage des voies piétonnes des zones urbaines existantes.
- Les voies en impasse ne peuvent desservir plus de 5 logements et ne doivent pas compromettre un futur bouclage sauf en cas d'impossibilité technique avérée.
- Les voiries à créer doivent être dimensionnées afin de pouvoir supporter le trafic nécessaire à la desserte des parcelles sans avoir une largeur inférieure à 5 mètres.

## **Article 4 – UH : desserte par les réseaux**

### **4.1. EAU POTABLE**

- Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

### **4.2. ASSAINISSEMENT**

- Un terrain, pour recevoir une construction ou une installation nouvelle, doit obligatoirement rejeter ses eaux usées domestiques dans le réseau public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un réseau privé.
- Les eaux de lavage des filtres de piscine doivent impérativement rejoindre le réseau d'eaux usées.

### **4.3. EAUX PLUVIALES**

- En l'absence de réseau, l'écoulement des eaux pluviales doit être géré sur chaque unité foncière par tout moyen approprié de façon à ralentir la montée des eaux dans les cours d'eau en cas de fortes pluies et à préserver le milieu naturel.
- Dans tous les cas, il est préconisé de gérer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière et d'éviter le rejet de ces dernières dans le réseau public.
- Les eaux de vidange des piscines doivent être rejetées vers le réseau d'eaux pluviales, sous couvert d'une autorisation du propriétaire du réseau et après une diminution significative des résidus chlorés.

#### **4.4. RESEAUX SECS**

- Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations doivent être prévues.

#### **Article 5 – UH : caractéristiques des terrains.**

- Impossibilité de règlementer cet article depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

#### **Article 6 – UH : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques**

##### Généralités :

*Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.*

*Les règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas en cas d'extension portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.*

##### Règles :

- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10mètres de l'axe des cours d'eau.
- Tout point d'une construction principale doit être situé entre 0 et 30 mètres.
- Les annexes et extensions des constructions principales à usage d'habitation peuvent s'édifier au-delà de 30 mètres.
- Les équipements publics et/ou d'intérêt collectif doivent s'implanter soit en limite d'emprise, soit avec un retrait d'au moins 1 mètre.
- L'implantation en limite d'emprise publique de toute construction peut être interdite si elle est de nature à nuire au fonctionnement de l'emprise publique concernée

#### **Article 7 – UH : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

##### Généralités :

*Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.*

*Les règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas en cas d'extension portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.*

Règles :

- A moins qu'elle ne jouxte la limite séparative, la construction principale doit observer un recul au moins égal à 3,50 mètres. Si la construction comporte des ouvertures/baies, le recul minimum est de 5 mètres.
- Les annexes et extensions peuvent s'implanter en limite ou avec un recul d'au moins 1 mètre.

**Article 8 – UH : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle**

- Non réglementé.

**Article 9 – UH : emprise au sol**

- 50% maximum de la superficie du terrain.
- Les équipements publics sont exonérés des règles d'emprise au sol.

**Article 10 – UH : hauteur des constructions**Généralités :

*La hauteur des constructions est mesurée au faitage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.*

*En cas d'extension d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, la hauteur d'origine des constructions pourra être conservée.*

Règles :

- Les équipements publics sont exonérés des règles de hauteur.
- La hauteur maximum des constructions ne doit pas excéder :
  - 8 mètres à l'acrotère,
  - 10 mètres au faitage.
- Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
- La hauteur des annexes est fixée à 4 mètres hors tout.
- Un dépassement de la hauteur maximum des constructions à usage d'habitation équivalent à 2 mètres peut être autorisé pour faire régner une harmonie avec les bâtiments agricoles dont elles sont contiguës.

## **Article 11 – UH : aspect extérieur**

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

- Les équipements publics doivent respecter le seul article R. 111-27 du code de l'urbanisme.
- Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions doivent s'inspirer des formes d'habitat local, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.
- Les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.
- En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci doivent se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.
- A condition que cela ne conduise pas à conserver ou à créer une situation portant une atteinte au paysage urbain ou à la qualité architecturale du bâtiment, les aménagements, les extensions des constructions existantes et les constructions nouvelles édifiées sur une propriété possédant déjà une construction principale peuvent s'exonérer des règles du présent article pour :
  - S'harmoniser avec l'architecture existante.
  - S'adapter aux contraintes de la construction existante.
- Les éléments remarquables du paysage bâti listés au sein du rapport de présentation sont localisés au niveau du plan de zonage conformément à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Ces éléments ne peuvent être détruits, ils peuvent seulement être réhabilités en cohérence avec la qualité patrimoniale qu'ils confèrent.

### **11.1. TOITURES**

- Les pentes des toitures des constructions principales doivent avoir un angle compris entre 35° et 45°.
- Les toitures doivent être essentiellement recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate en terre.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux vérandas ou aux annexes non maçonnées et non accolées à la construction principale sous réserve toutefois qu'elles soient couvertes de matériaux non ondulés.

### **11.2. FAÇADES**

- Sauf pour les matériaux conçus pour rester apparents, les murs doivent être :
  - Enduits.
  - D'aspect taloché ou gratté, en totalité ou en jointoiements de pierres.
- Les façades ou pignons des constructions principales, doivent comprendre au moins face à la voie un encadrement de baies de 15 cm minimum, réalisé par au moins une des méthodes suivantes :
  - Différence de relief avec l'enduit de façade.
  - Différence de nuance colorée.
  - Différence de granulométrie de l'enduit.
- Les couleurs vives ne sont pas autorisées.

- Ces règles ne s'appliquent pas aux vérandas ou aux annexes non maçonnées et non accolées à la construction principale sous réserve toutefois qu'elles soient couvertes de matériaux non ondulés.

### **11.3. CLOTURES**

- En bordure de voies et emprises publiques, la clôture doit être constituée :
  - Soit d'un mur de hauteur entre 1,30mètre et 2 mètres.
  - Soit d'un muret d'une hauteur d'au moins 0,50mètre, surmonté de grilles lisses ou grillages.
  - Soit d'une haie doublée ou non d'un grillage.
- Les murs et les murets doivent être (les deux côtés du mur doivent être traités) :
  - Enduits.
  - D'aspect taloché ou gratté, en totalité ou en jointoiements de pierres.
- La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 mètres. Toutefois, en cas de dénivelé, la hauteur de 2 mètres est mesurée au point le plus haut, sans que la clôture ne puisse à aucun endroit excéder 3 mètres.

### **Article 12 – UH : stationnement**

#### Généralités :

*Pour les obligations exprimées en tranche de surface de plancher, on considère les tranches de plancher entamées.*

*Pour les obligations exprimées en %, en cas de besoin, on arrondit à l'entier supérieur.*

*La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres<sup>2</sup> (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.*

*La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres<sup>2</sup> (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.*

*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.*

*En cas de changement de destination, le nombre de place de stationnement de la nouvelle destination doit être respecté dans les mêmes conditions que les nouvelles constructions.*

*Chaque place de stationnement imposée doit être accessible individuellement.*

#### Règles :

#### **Usage d'habitat**

- Il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :
  - 0 – 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places minimum.

- Au-delà de 50m<sup>2</sup> et jusqu' à 200m<sup>2</sup> : 1 place minimum par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Au-delà de 200m<sup>2</sup> : 1 place minimum par tranche de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **Usage d'hébergement hôtelier**

- Il est exigé la création minimum d'1 place par chambre plus 1 place minimum par tranche de 50 m<sup>2</sup> affectés à un autre usage que les chambres.

### **Usage d'artisanat**

- Il est exigé la création minimum d'une place de stationnement par tranche de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **Usage de bureau**

- Il est exigé la création minimum d'une place de stationnement par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.
- Pour les opérations engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'1 emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement.

### **Usage de commerce**

- Il est exigé la création minimum d'1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **Article 13 – UH : espaces libres et plantations – espaces boisés classés**

- Les haies vives doivent être d'essences locales.
- Au moins 50% des surfaces non bâties doivent rester en pleine terre sans construction, sans aire de stationnement et sans cave.

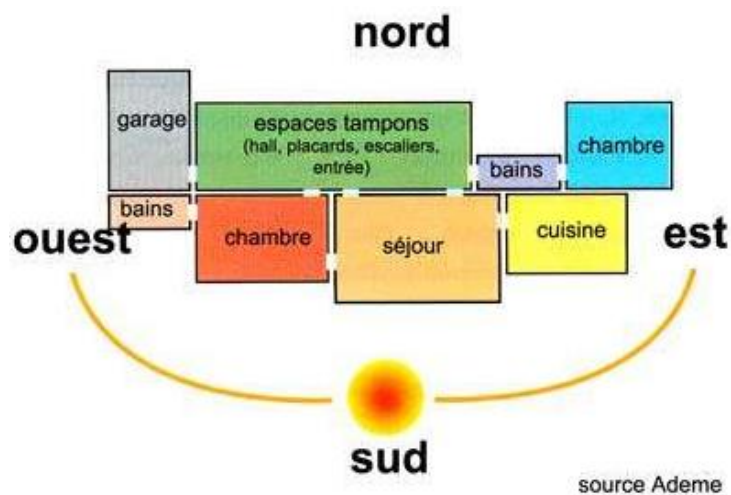
### **Article 14 – UH : coefficient d'occupation du sol (COS)**

- Impossibilité de règlementer cet article depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

### **Article 15 – UH : performances énergétiques et environnementales**

*La prise en compte de l'amélioration de la performance énergétique ne doit pas dénaturer la construction et son environnement immédiat.*

- Toute construction doit être conforme avec les normes en vigueur.
- Si les caractéristiques de la parcelle d'accueil le permettent, la construction peut être orientée suivant l'illustration explicative ci-dessous.



### Article 16 – UH : infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute construction (hors annexe) doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à l'unité foncière accueillant le projet.

## TITRE III : LA ZONE A URBANISER

### Les zones AU sont divisibles en 2 secteurs :

- **AU de type 1 dites 1AU** : secteur immédiatement constructible sous forme d'une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble.
- **AU de type 2 dites 2AU** : secteur destiné à une urbanisation à plus long terme. Il est inconstructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'après modification du PLU.

### Définition des différents secteurs et sous-secteurs de la zone 1AU :

**AU** : ce secteur vierge de toute construction est dédié au développement de l'habitat. Les réseaux sont réputés suffisants au droit de la zone et disposant d'accès adaptés. Il est constructible dans le cadre du respect de l'article 2 du présent règlement.

**1AUx** : ce secteur vierge de toute construction est dédié uniquement aux activités économiques et correspond à la ZAE des « Effaneaux ». Les réseaux sont réputés suffisants au droit de la zone et disposant d'accès adaptés. Il est constructible dans le cadre du respect de l'article 2 du présent règlement.

*Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué précédemment n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information la composition du secteur de la zone.*

## Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

### Article 1 –AU : occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - Les parcs d'attractions.
  - Les dépôts et décharges de toutes natures en dehors de celles nécessaires aux activités économiques.
  - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou prévue par le code de l'urbanisme.
  - Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
  - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
  - Les golfs.
  - Le stationnement des caravanes est interdit sauf celui des caravanes non habitées dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les constructions à usage agricole et/ou forestière.
- Les constructions à usage d'industrie.
- Les constructions à usage d'entrepôt.

### Article 2 – AU : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les aménagements sont autorisés, à **condition** d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

### Article 3 – AU : accès et voiries

#### 3.1. ACCES

- Toute occupation et tout usage du sol nécessitant un accès est interdit sur les terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.
- L'autorisation administrative peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.

- Les places de stationnement directement accessibles ne sont pas considérées comme des accès.
- Les accès à créer doivent être dimensionnés afin de pouvoir supporter le trafic nécessaire à la desserte des parcelles sans avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

### **3.2. VOIRIE**

- Les voies nouvelles en impasse doivent à minima se terminer par une voie piétonne connectée au maillage des voies piétonnes des zones urbaines existantes.
- Les voies en impasse ne peuvent desservir plus de 5 logements et ne doivent pas compromettre un futur bouclage sauf en cas d'impossibilité technique avérée.
- Les voiries à créer devront être dimensionnées afin de pouvoir supporter le trafic nécessaire à la desserte des parcelles sans avoir une largeur inférieure à 5 mètres.

## **Article 4 – AU : desserte par les réseaux**

### **4.1. EAU POTABLE**

- Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

### **4.2. ASSAINISSEMENT**

- Un terrain, pour recevoir une construction ou une installation nouvelle, doit obligatoirement rejeter ses eaux usées domestiques dans le réseau public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un réseau privé.
- Les eaux de lavage des filtres de piscine doivent impérativement rejoindre le réseau d'eaux usées.

### **4.3. EAUX PLUVIALES**

- En l'absence de réseau, l'écoulement des eaux pluviales doit être géré sur chaque unité foncière par tout moyen approprié de façon à ralentir la montée des eaux dans les cours d'eau en cas de fortes pluies et à préserver le milieu naturel.
- Dans tous les cas, il est préconisé de gérer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière et d'éviter le rejet de ces dernières dans le réseau public.
- Les eaux de vidange des piscines doivent être rejetées vers le réseau d'eaux pluviales, sous couvert d'une autorisation du propriétaire du réseau et après une diminution significative des résidus chlorés.

### **4.4. RESEAUX SECS**

- Les réseaux d'énergie et de télécommunication doivent être enterrés.

## **Article 5 – AU : caractéristiques des terrains**

- Impossibilité de réglementer cet article depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

## **Article 6 – AU : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques**

### Généralités :

*Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.*

### Règles :

- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres de l'axe des cours d'eau.
- Tout point d'une construction principale doit être situé entre 0 et 30 mètres.
- Les annexes et extensions des constructions principales à usage d'habitations peuvent s'édifier au-delà de 30 mètres.
- Les équipements publics et/ou d'intérêt collectif doivent s'implanter soit en limite d'emprise soit avec un retrait d'au moins 1 mètre.
- L'implantation en limite d'emprise publique de toute construction peut être interdite si elle est de nature à nuire au fonctionnement de l'emprise publique concernée

## **Article 7 – AU : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### Généralités :

*Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.*

### Règles :

- A moins qu'elle ne jouxte la limite séparative, la construction principale doit observer un recul au moins égal à 3,50 mètres. Si la construction comporte des ouvertures/baies, le recul minimum est de 5 mètres.
- Les annexes et extensions peuvent s'implanter en limite ou avec un recul d'au moins 1 mètre.

## **Article 8 – AU : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Non réglementé.

## **Article 9 – AU : emprise au sol**

- 50% maximum.
- Les équipements publics sont exonérés des règles d'emprise au sol.

## **Article 10 – AU : hauteur des constructions**

### Généralités :

*La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.*

### Règles :

- Les équipements publics sont exonérés des règles de hauteur.
- La hauteur maximum des constructions ne doit pas excéder :
  - 8 mètres à l'acrotère,
  - 10 mètres au faîtage.
- Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
- La hauteur des annexes est fixée à 4 mètres hors tout.
- Un dépassement de la hauteur maximum des constructions à usage d'habitation équivalent à 2 mètres peut être autorisé pour faire régner une harmonie avec les bâtiments agricoles dont elles sont contigües.

## **Article 11 – AU : aspect extérieur**

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

- Les équipements publics doivent respecter le seul article R. 111-27 du code de l'urbanisme.
- Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions doivent s'inspirer des formes d'habitat local, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.
- Les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.
- En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci doivent se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.
- A condition que cela ne conduise pas à conserver ou à créer une situation portant une atteinte au paysage urbain ou à la qualité architecturale du bâtiment, les aménagements, les extensions des constructions existantes et les constructions nouvelles édifiées sur une propriété possédant déjà une construction principale peuvent s'exonérer des règles du présent article pour :
  - S'harmoniser avec l'architecture existante.
  - S'adapter aux contraintes de la construction existante.
- Les vérandas ne sont pas concernées par les règles du présent article, elles doivent être édifiées à l'arrière d'une construction et ne pas être visibles de l'emprise publique.

### **11.1. TOITURES**

- Les pentes des toitures des constructions principales doivent avoir un angle compris entre 35° et 45°.
- Les toitures doivent être essentiellement recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate en terre.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux vérandas ou aux annexes non maçonnées et non accolées à la construction principale sous réserve toutefois qu'elles soient couvertes de matériaux non ondulés.

### **11.2. FAÇADES**

- Sauf pour les matériaux conçus pour rester apparents, les murs doivent être :
  - Enduits.
  - D'aspect taloché ou gratté, en totalité ou en jointoiements de pierres.
- Les façades ou pignons des constructions principales, doivent comprendre au moins face à la voie un encadrement de baies de 15 cm minimum, réalisé par au moins une des méthodes suivantes :
  - Différence de relief avec l'enduit de façade.
  - Différence de nuance colorée.
  - Différence de granulométrie de l'enduit.
- Les couleurs vives ne sont pas autorisées.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux vérandas ou aux annexes non maçonnées et non accolées à la construction principale sous réserve toutefois qu'elles soient couvertes de matériaux non ondulés.

### **11.3. CLOTURES**

- En bordure de voies et emprises publiques, la clôture doit être constituée :
  - Soit d'un mur de hauteur entre 1,30mètre et 2mètres.
  - Soit d'un muret d'une hauteur d'au moins 0,50mètre, surmonté de grilles lisses ou grillages.
  - Soit d'une haie doublée ou non d'un grillage.
- Les murs et les murets doivent être (les deux côtés du mur doivent être traités) :
  - Enduits.
  - D'aspect taloché ou gratté, en totalité ou en jointoiements de pierres.
- La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 mètres. Toutefois, en cas de dénivelé, la hauteur de 2 mètres est mesurée au point le plus haut, sans que la clôture ne puisse à aucun endroit excéder 3 mètres.

## **Article 12 – AU : stationnement**

### **Généralités :**

*Pour les obligations exprimées en tranche de surface de plancher, on considère les tranches de plancher entamées.*

*Pour les obligations exprimées en %, en cas de besoin, on arrondit à l'entier supérieur.*

*La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres<sup>2</sup> (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.*

*La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres<sup>2</sup> (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.*

*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.*

*En cas de changement de destination, le nombre de place de stationnement de la nouvelle destination doit être respecté dans les mêmes conditions que les nouvelles constructions.*

*Chaque place de stationnement imposée doit être accessible individuellement.*

### **Usage d'habitat**

- Il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :
  - 0 – 50m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places minimum.
  - Au-delà de 50m<sup>2</sup> et jusqu' à 200 m<sup>2</sup> : 1 place minimum par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Au-delà de 200m<sup>2</sup> : 1 place minimum par tranche de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **Usage d'hébergement hôtelier**

- Il est exigé la création minimum d'1 place par chambre plus 1 place minimum par tranche de 50 m<sup>2</sup> affectés à un autre usage que les chambres.

### **Usage d'artisanat**

- Il est exigé la création minimum d'une place de stationnement par tranche de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **Usage de bureau**

- Il est exigé la création minimum d'une place de stationnement par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.
- Pour les opérations engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'1 emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement.

### **Usage de commerce**

- Il est exigé la création minimum d'1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **Article 13 – AU : espaces libres et plantations – espaces boisés classés**

- Les haies vives seront d'essences locales.

- Au moins 50% des surfaces non bâties doivent rester en pleine terre sans construction et sans aire de stationnement et sans cave.

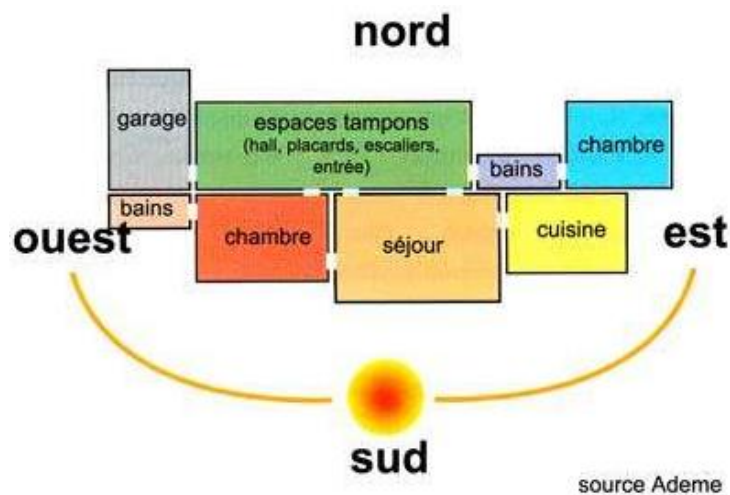
#### **Article 14 – AU : coefficient d’occupation du sol (COS)**

- Impossibilité de régler cet article depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

#### **Article 15 – AU : performances énergétiques et environnementales**

*La prise en compte de l’amélioration de la performance énergétique ne doit pas dénaturer la construction et son environnement immédiat.*

- Toute construction doit être conforme avec les normes en vigueur.
- Si les caractéristiques de la parcelle d’accueil le permettent, la construction peut être orientée suivant l’illustration explicative ci-dessous.



#### **Article 16 – AU : infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Toute construction (hors annexe) doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l’emprise publique attenante à l’unité foncière accueillant le projet.

## Chapitre 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 1AUX

### Article 1 – 1AUX : occupations et utilisations du sol interdites

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - Les parcs d'attractions.
  - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou prévue par le code de l'urbanisme.
  - Les Habitations Légères de Loisirs (HLL).
  - Les résidences mobiles d'Habitat.
  - Les résidences mobiles de loisirs.
  - Les caravanes.
  - Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
  - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
  - Les golfs et les piscines.
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
  - Le stationnement des caravanes est interdit sauf celui des caravanes non habitées dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les constructions à usage agricole et forestier.
- Les constructions à usage hôtelier.
- Les activités économiques classées SEVESO seuil haut.

### Article 2 – 1AUX : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions à usage d'habitation, à **condition** qu'elles soient :
  - destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des activités en place,
  - limitées à :
    - 10% maximum de la surface de plancher du bâtiment principal pour les bâtiments dont la surface de plancher est inférieure à 600 m<sup>2</sup>,
    - 60m<sup>2</sup> maximum de la surface de plancher du bâtiment principal pour les bâtiments dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 600 m<sup>2</sup>,
  - intégrées au bâtiment d'activité.
- Les constructions à usage de commerce, à **condition** qu'elles soient liées à une activité de production sur le terrain.

## **Article 3 – 1AUX : accès et voiries**

### **3.1. ACCES**

- Aucun accès ne sera possible sur la RD401 autrement que par l'intermédiaire de l'accès unique à aménager conformément aux orientations d'aménagement et de programmation.
- Toute occupation et tout usage du sol nécessitant un accès est interdit sur les terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.
- L'autorisation administrative peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.
- Les places de stationnement directement accessibles ne sont pas considérées comme des accès.

### **3.2. VOIRIE**

- Les voiries à créer devront être dimensionnées afin de pouvoir supporter le trafic nécessaire à la desserte des parcelles. Elles ne peuvent pas être inférieures à 7 mètres de large.

## **Article 4 – 1AUX : desserte par les réseaux**

### **4.1. EAU POTABLE**

- Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution ou par l'intermédiaire d'un réseau privé.

### **4.2. ASSAINISSEMENT**

- Il devra être réalisé un système d'assainissement non collectif regroupé propre à l'opération d'ensemble. Le raccordement du terrain au réseau d'assainissement non collectif regroupé doit se faire en séparant les eaux usées des eaux pluviales.

### **4.3. EAUX PLUVIALES**

- En l'absence de réseau, l'écoulement des eaux pluviales doit être géré sur chaque unité foncière par tout moyen approprié de façon à ralentir la montée des eaux dans les cours d'eau en cas de fortes pluies et à préserver le milieu naturel.
- Il est préconisé de gérer une partie de l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière et de réduire le rejet de ces dernières dans le réseau public.
- Les eaux de ruissellement provenant des voies et aires de stationnement ou de dépôts de matériaux doivent faire l'objet d'un traitement supprimant les principaux polluants et notamment les hydrocarbures.

#### **4.4. RESEAUX SECS**

- Les réseaux d'énergie et de télécommunication doivent être enterrés.

#### **Article 5 – 1AUX : caractéristiques des terrains**

- Impossibilité de régler cet article depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

#### **Article 6 – 1AUX : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques**

##### Généralités :

*Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.*

##### Règles :

##### *Implantation par rapport aux voies suivantes*

- Il est imposé un recul d'au moins :
  - 40 mètres de l'axe de l'autoroute A4,
  - 30 mètres de l'axe de la RD 401.
- Toutefois, les petits équipements de desserte réseaux nécessaires à la desserte locale peuvent s'implanter soit en limite, soit en respectant un retrait d'au moins 1 mètre de la RD 401.

##### *Implantation par rapport aux autres voies*

- Les constructions et installations enregistrant une hauteur inférieure à 5 mètres doivent s'implanter soit sur limite, soit en respectant un retrait d'au moins 5 mètres.
- Les constructions ou installations enregistrant une hauteur supérieure ou égale à 5 mètres doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres.
- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6m de l'axe des cours d'eau. Dans le cas où une déviation du cours d'eau respectant le code de l'environnement viendrait à voir le jour, la distance à respecter s'appliquera à partir du nouvel axe du cours d'eau dévié.

#### **Article 7 – 1AUX : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

##### Généralités :

*Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.*

Règles :

- Les constructions et installations enregistrant une hauteur inférieure à 5 mètres doivent s'implanter soit sur limite, soit en respectant un retrait d'au moins 5 mètres.
- Les constructions ou installations enregistrant une hauteur supérieure ou égale à 5 mètres doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres.
- Toutefois, les constructions doivent être implantées à 10 mètres des limites séparatives d'une propriété située en dehors de la zone 1AUx.

**Article 8 – 1AUX : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**Généralités :

*Les distances indiquées sont mesurées entre le nu de chaque façade.*

Règles :

- La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 5 mètres.

**Article 9 – 1AUX : emprise au sol**

- Les équipements publics sont exonérés des règles d'emprise.
- L'emprise au sol est limitée à 50% de chaque parcelle.

**Article 10 – 1AUX : hauteur des constructions**Généralités :

*La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus haut du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.*

*En cas d'extension d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, la hauteur d'origine des constructions pourra être conservée.*

Règles :

- Les équipements publics sont exonérés des règles de hauteur.
- La hauteur des constructions est limitée à 17 m hors tout.
- Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

## **Article 11 – 1AUX : aspect extérieur**

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

- Les équipements publics doivent respecter le seul article R. 111-27 du code de l'urbanisme.

### **11.1. FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS**

- Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.
- L'entrée et/ou la façade principale doit être traitée qualitativement et distinctement du reste du bâtiment (matériau, volume...).

### **11.2. CLOTURES**

- La clôture est constituée au choix :
  - D'un mur ou muret maçonné enduit.
  - De grilles ou grillages à mailles rigides éventuellement posés sur un soubassement maçonné enduit et éventuellement doublés de haies.
- Les murs et les murets doivent être (les deux côtés du mur doivent être traités) :
  - Enduits.
  - D'aspect taloché ou gratté, en totalité ou en jointements de pierres.

### **11.3. LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION**

- Doivent faire l'objet d'un traitement paysager :
  - Les citernes et cuves.
  - Les aires de dépôts ou de stockage aérien.
  - Les aires de manœuvre des poids lourds.

## **Article 12 – 1AUX : stationnement**

### **Généralités :**

*Pour les obligations exprimées en tranche de surface de plancher, on considère les tranches de plancher entamées.*

*Pour les obligations exprimées en %, en cas de besoin, on arrondit à l'entier supérieur.*

*La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres<sup>2</sup> (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.*

*La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres<sup>2</sup> (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.*

*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.*

*En cas de changement de destination, le nombre de place de stationnement de la nouvelle destination doit être respecté dans les mêmes conditions que les nouvelles constructions.*

*Chaque place de stationnement imposée doit être accessible individuellement.*

#### Règles :

- Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins des opérations projetées.
- Pour les opérations engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'1 emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement.

#### **Article 13 – 1AUX : espaces libres et plantations – espaces boisés classés**

- L'entrée principale du bâtiment ou celle destinée à recevoir du public doit être accompagnée d'un espace paysager.
- Les aires de stationnement pour véhicules légers doivent intégrer des plantations :
  - Un arbre de haute tige pour 4 emplacements au minimum.
  - Des haies en pourtour.
- Il doit être réalisé des espaces plantés et/ou paysagers sur au moins 10% de la superficie de la propriété. Ne peuvent être inclus dans ces espaces verts les aires de stationnement.
- L'utilisation d'essences locales est préconisée.

#### **Article 14 – 1AUX : coefficient d'occupation du sol (COS)**

- Impossibilité de régler cet article depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

#### **Article 15 – 1AUX : performances énergétiques et environnementales**

*La prise en compte de l'amélioration de la performance énergétique ne doit pas dénaturer la construction et son environnement immédiat.*

- Toute construction doit être conforme avec les normes en vigueur.
- Les constructions peuvent prendre en compte tout ou partie des objectifs de développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie....

**Article 16 – 1AUX : infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Toute construction (hors annexe) doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à l'unité foncière accueillant le projet.

## TITRE IV : LA ZONE AGRICOLE

### Caractère de la zone :

La zone A correspond aux espaces agricoles disposant d'une constructibilité axée sur les exploitations agricoles.

### La zone agricole comprend au sein de son périmètre un secteur particulier :

- **Ae** : secteur agricole lié à la présence du centre équestre de DHUISY.

**Le secteur Ae permet des projets, aménagements ou constructions supplémentaires au regard des possibilités offertes au sein des STECAL au sens de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.**

*Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué précédemment n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information la composition du secteur de la zone.*

## Chapitre 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (hors secteur Ae)

### Article 1 – A : occupations et utilisations du sol interdites

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.
- Nonobstant toute disposition contraire présente au sein du présent chapitre 4, la bande inconstructible de 50 mètres repérées au plan de zonage s'applique scrupuleusement au sein de cette zone.

### Article 2 – A : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Tout projet de construction autorisé par le présent règlement et concerné par la présence d'une zone humide de classe 3 indiquée au règlement graphique est acceptable, **à condition** :
  - d'avoir fait l'objet d'une étude de détermination de zone humide précise,
  - que le projet n'impacte pas l'éventuelle zone humide déterminée par l'étude ou qu'une compensation soit proposée en cas d'impact avéré sur tout ou partie de la zone déterminée.

#### 2.1. ACTIVITE AGRICOLE :

- Les constructions et installations, **à condition** d'être liées et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole.
- L'édification de clôtures, **à condition** d'être nécessaires aux activités admises dans le secteur de zone.
- Les logements de fonction ou de gardiennage, **à condition** :
  - d'être utiles, nécessaires et liés à une activité d'élevage,
  - d'être situés à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole,
  - d'être limités à un logement par exploitation.

#### 2.2. BATIMENTS D'HABITATION EXISTANTS :

- Les extensions et les annexes des constructions existantes, **à condition** :
  - que la densité de l'ensemble des constructions sur la parcelle d'accueil soit égale ou inférieure à 0,2,
  - qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

#### 2.3. AUTRES AUTORISATIONS DU SOL ADMISES EN ZONE AGRICOLE :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les éoliennes seront quant à elles autorisées à partir du moment où une étude réalisée à l'échelle intercommunale démontrera l'intérêt d'un tel aménagement.

- **A la double condition** de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
  - les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers,
  - les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les changements de destination des bâtiments repérés au plan de zonage, **à condition** de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

### **Article 3 – A : accès et voiries**

- Toute occupation et tout usage de sol nécessitant un accès est interdit sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voiries et accès à créer devront être dimensionnés afin de pouvoir supporter le trafic nécessaire à la desserte des parcelles.

### **Article 4 – A : desserte par les réseaux**

#### **4.1. EAU POTABLE**

- Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.
- Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.

#### **4.2. ASSAINISSEMENT**

- Un terrain, pour recevoir une construction ou une installation nouvelle, doit obligatoirement rejeter ses eaux usées domestiques dans le réseau public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un réseau privé. A défaut de branchement possible à un système d'assainissement collectif de caractéristiques appropriées, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
- Les eaux de lavage des filtres de piscine doivent impérativement rejoindre le réseau d'eau usées.
- Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement collectif et/ou le milieu naturel doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le système collectif.

### **4.3. EAUX PLUVIALES**

- En l'absence de réseau, l'écoulement des eaux pluviales doit être géré sur chaque unité foncière par tout moyen approprié de façon à ralentir la montée des eaux dans les cours d'eau en cas de fortes pluies et à préserver le milieu naturel.
- Dans tous les cas, il est préconisé de gérer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière et d'éviter le rejet de ces dernières dans le réseau public.
- Les eaux de vidange des piscines doivent être rejetées vers le réseau d'eaux pluviales, sous couvert d'une autorisation du propriétaire du réseau et après une diminution significative des résidus chlorés.

### **4.4. RESEAUX SECS**

- Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations doivent être prévues.

### **Article 5 – A : caractéristiques des terrains**

- Impossibilité de règlementer cet article depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

### **Article 6 – A : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques**

#### Généralités :

*Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.*

*Les règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas en cas d'extension portant sur une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessous ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.*

#### Règles :

D'une manière générale, les règles suivantes ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50000 volts) mentionnés dans la liste des servitudes.

#### *Implantation par rapport aux voies suivantes*

- Il est imposé un recul d'au moins :
  - 100 mètres de l'axe de l'autoroute A4,
  - 30 mètres de l'axe de la RD 401.
- Toutefois, les petits équipements de dessertes réseaux nécessaires à la desserte locale peuvent s'implanter soit en limite, soit en respectant un retrait d'au moins 1 mètre de la RD 401.

### *Implantation par rapport aux autres voies*

- Le point le plus proche de toute construction et installation doit être implanté à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.
- Le point le plus proche de toute construction ou installation doit être situé au-delà de 5 mètres des limites des voies publiques ou privées et emprises publiques.

### **Article 7 – A : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### Généralités :

*Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.*

*Les règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas en cas d'extension portant sur une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessous ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.*

#### Règles :

D'une manière générale, les règles suivantes ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50000 volts) mentionnés dans la liste des servitudes.

- Le point le plus proche de toute construction ou installation doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite séparative.
- Les constructions ou installations seront implantées soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait sur une limite, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans être inférieure à 5 mètres.

### **Article 8 – A : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

#### Généralités :

*Les distances indiquées sont mesurées entre le nu de chaque façade.*

#### Règles :

- Le point le plus éloigné d'une annexe d'un bâtiment d'habitation existant ne peut être situé au-delà de 30 mètres de la construction principale.

### **Article 9 – A : emprise au sol**

- Les annexes des bâtiments d'habitation existants sont limitées à 40 m<sup>2</sup>.
- Les extensions des bâtiments d'habitations existants sont limitées à 30% de l'emprise du bâtiment d'origine.
- La somme des surfaces des bâtiments d'habitation existants, annexes et extensions comprises, ne peut dépasser 200 m<sup>2</sup>.

### **Article 10 – A : hauteur des constructions**

#### Généralités :

*La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.*

*En cas d'extension d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, la hauteur d'origine des constructions pourra être conservée.*

#### Règles :

- La hauteur maximum des constructions principales, hors construction à usage agricole, est fixée à 10m au faîtage.
- La hauteur maximum des constructions agricoles est limitée à 15m hors tout.
- Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
- Les ouvrages haute tension ne sont pas concernés par la limite de hauteur.
- La hauteur des annexes est fixée à 4 m hors tout.

### **Article 11 – A : aspect extérieur**

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

*Pour les logements de fonction ou les bâtiments d'habitation existants*

- Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions doivent s'inspirer des formes d'habitat local, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.
- Les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.

- En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci doivent se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.

*Pour les constructions à usage agricole*

- Les bâtiments d'exploitation devront présenter une unité pour former un ensemble cohérent destiné à éviter la simple juxtaposition de constructions. Ils devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel.
- Les clôtures ne devront pas remettre en cause le bon fonctionnement des corridors écologiques.

### **Article 12 – A : stationnement**

*La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres<sup>2</sup> (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.*

*La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres<sup>2</sup> (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.*

*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.*

*Chaque place de stationnement doit être accessible individuellement.*

### **Article 13 – A : espaces libres et plantations**

- Tout projet doit prévoir la plantation d'arbustes et de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

### **Article 14 – A : coefficient d'occupation du sol (COS)**

- Impossibilité de réglementer cet article depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

### **Article 15 – A : performances énergétiques et environnementales**

*La prise en compte de l'amélioration de la performance énergétique ne doit pas dénaturer la construction et son environnement immédiat.*

- Toute construction doit être conforme avec les normes en vigueur.

**Article 16 – A : infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Non réglementé.

## Chapitre 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ae

### Article 1 – Ae : occupations et utilisations du sol interdites

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

### Article 2 – Ae : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Tout projet de construction autorisé par le présent règlement et concerné par la présence d'une zone humide de classe 3 indiquée au règlement graphique est acceptable, **à condition** :
  - d'avoir fait l'objet d'une étude de détermination de zone humide précise,
  - que le projet n'impacte pas l'éventuelle zone humide déterminée par l'étude ou qu'une compensation soit proposée en cas d'impact avéré sur tout ou partie de la zone déterminée.
- Les constructions et installations, **à condition** :
  - d'être en lien avec le caractère de la zone,
  - d'être cohérentes avec l'occupation actuelle du secteur,
  - qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site,
  - que la densité de l'ensemble des constructions sur la totalité du secteur soit égale ou inférieure à 0,3.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

### Article 3 – Ae : accès et voiries

- Toute occupation et tout usage de sol nécessitant un accès est interdit sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voiries et accès à créer devront être dimensionnés afin de pouvoir supporter le trafic nécessaire à la desserte des parcelles.

### Article 4 – Ae : desserte par les réseaux

#### 4.1. EAU POTABLE

- Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

- Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.

#### **4.2. ASSAINISSEMENT**

- Un terrain, pour recevoir une construction ou une installation nouvelle, doit obligatoirement rejeter ses eaux usées domestiques dans le réseau public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un réseau privé. A défaut de branchement possible à un système d'assainissement collectif de caractéristiques appropriées, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
- Les eaux de lavage des filtres de piscine doivent impérativement rejoindre le réseau d'eau usées.
- Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement collectif et/ou le milieu naturel doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le système collectif.

#### **4.3. EAUX PLUVIALES**

- En l'absence de réseau, l'écoulement des eaux pluviales doit être géré sur chaque unité foncière par tout moyen approprié de façon à ralentir la montée des eaux dans les cours d'eau en cas de fortes pluies et à préserver le milieu naturel.
- Dans tous les cas, il est préconisé de gérer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière et d'éviter le rejet de ces dernières dans le réseau public.
- Les eaux de vidange des piscines doivent être rejetées vers le réseau d'eaux pluviales, sous couvert d'une autorisation du propriétaire du réseau et après une diminution significative des résidus chlorés.

#### **4.4. RESEAUX SECS**

- Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations doivent être prévues.

#### **Article 5 – Ae : caractéristiques des terrains**

- Impossibilité de régler cet article depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

#### **Article 6 – Ae : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques**

##### Généralités :

*Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.*

*Les règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas en cas d'extension portant sur une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessous ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.*

Règles :

D'une manière générale, les règles suivantes ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50000 volts) mentionnés dans la liste des servitudes.

- Le point le plus proche de toute construction et installation doit être implanté à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.
- Le point le plus proche de toute construction ou installation doit être situé au-delà de 5 mètres des limites des voies publiques ou privées et emprises publiques.

**Article 7 – Ae : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Généralités :

*Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.*

*Les règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas en cas d'extension portant sur une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessous ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.*

Règles :

D'une manière générale, les règles suivantes ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50000 volts) mentionnés dans la liste des servitudes.

- Le point le plus proche de toute construction ou installation doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite séparative.
- Les constructions ou installations seront implantées soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait sur une limite, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans être inférieure à 5 mètres.

**Article 8 – Ae : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Non réglementé.

### **Article 9 – Ae : emprise au sol**

- Non réglementé.

### **Article 10 – Ae : hauteur des constructions**

#### Généralités :

*La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.*

*En cas d'extension d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, la hauteur d'origine des constructions pourra être conservée.*

#### Règles :

- La hauteur maximum des constructions est limitée à 15m hors tout.
- Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
- La hauteur des annexes est fixée à 4 m hors tout.

### **Article 11 – Ae : aspect extérieur**

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

- Les bâtiments d'exploitation devront présenter une unité pour former un ensemble cohérent destiné à éviter la simple juxtaposition de constructions. Ils devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel.
- Les clôtures ne devront pas remettre en cause le bon fonctionnement des corridors écologiques.

### **Article 12 – Ae : stationnement**

*La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres<sup>2</sup> (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.*

*La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres<sup>2</sup> (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.*

*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.*

*Chaque place de stationnement doit être accessible individuellement.*

### **Article 13 – Ae : espaces libres et plantations**

- Tout projet doit prévoir la plantation d'arbustes et de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

### **Article 14 – Ae : coefficient d'occupation du sol (COS)**

- Impossibilité de régler cet article depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

### **Article 15 – Ae : performances énergétiques et environnementales**

*La prise en compte de l'amélioration de la performance énergétique ne doit pas dénaturer la construction et son environnement immédiat.*

- Toute construction doit être conforme avec les normes en vigueur.

### **Article 16 – Ae : infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Non réglementé.

## TITRE V : LA ZONE NATURELLE

### Caractère de la zone :

La zone N correspond aux espaces naturels à protéger tels que les boisements et les cours d'eau. La constructibilité y est limitée.

### Outre la zone naturelle classique N, la zone naturelle comprend un secteur particulier :

- **Nx** : secteur d'activités à réhabiliter au lieu-dit « les écoliers » situé en face de la ZAE des Effaneaux et devant être complémentaire avec elle (restauration, hôtellerie, services aux entreprises et/ou aux salariés).

**Le secteur Nx permet des projets, aménagements ou constructions supplémentaires au regard des possibilités offertes au sein des STECAL au sens de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.**

*Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué précédemment n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information la composition du secteur de la zone.*

## Chapitre 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE (hors secteur Nx)

### Article 1 – N : occupations et utilisations du sol interdites

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

### Article 2 – N : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Tout projet de construction autorisé par le présent règlement et concerné par la présence d'une zone humide de classe 3 indiquée au règlement graphique est acceptable, **à condition** :
  - d'avoir fait l'objet d'une étude de détermination de zone humide précise,
  - et que le projet n'impacte pas l'éventuelle zone humide déterminée par l'étude ou qu'une compensation soit proposée en cas d'impact avéré sur tout ou partie de la zone déterminée.

#### 2.1. ACTIVITE FORESTIERE :

- Les constructions et installations, **à condition** d'être liées et nécessaires à l'activité d'une exploitation forestière.
- L'édification de clôtures, **à condition** d'être nécessaires aux activités admises dans le secteur de zone.

#### 2.2. BATIMENTS D'HABITATION EXISTANTS :

- Les extensions et les annexes des constructions existantes, **à condition** :
  - que la densité de l'ensemble des constructions sur la parcelle d'accueil soit égale ou inférieure à 0,2,
  - qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

#### 2.3. AUTRES AUTORISATIONS DU SOL ADMISES EN ZONE NATURELLE :

- **A la double condition** de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
  - les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public,
  - les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers,
  - les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

### **Article 3 – N : accès et voiries**

- Non réglementé.

### **Article 4 – N : desserte par les réseaux**

#### **4.1. EAU POTABLE**

- Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.
- Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.

#### **4.2. ASSAINISSEMENT**

- Un terrain, pour recevoir une construction ou une installation nouvelle, doit obligatoirement rejeter ses eaux usées domestiques dans le réseau public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un réseau privé. A défaut de branchement possible à un système d'assainissement collectif de caractéristiques appropriées, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
- Les eaux de lavage des filtres de piscine doivent impérativement rejoindre le réseau d'eau usées.
- Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement collectif et/ou le milieu naturel doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le système collectif.

#### **4.3. EAUX PLUVIALES**

- En l'absence de réseau, l'écoulement des eaux pluviales doit être géré sur chaque unité foncière par tout moyen approprié de façon à ralentir la montée des eaux dans les cours d'eau en cas de fortes pluies et à préserver le milieu naturel.
- Dans tous les cas, il est préconisé de gérer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière et d'éviter le rejet de ces dernières dans le réseau public.
- Les eaux de vidange des piscines doivent être rejetées vers le réseau d'eaux pluviales, sous couvert d'une autorisation du propriétaire du réseau et après une diminution significative des résidus chlorés.

#### **4.4. RESEAUX SECS**

- Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations doivent être prévues.

### **Article 5 – N : caractéristiques des terrains**

- Impossibilité de règlementer cet article depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

## **Article 6 – N : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques**

### Généralités :

*Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.*

*Les règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas en cas d'extension portant sur une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessous ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.*

### Règles :

#### *Implantation par rapport aux voies suivantes*

- Il est imposé un recul d'au moins :
  - 100 mètres de l'axe de l'autoroute A4,
  - 30 mètres de l'axe de la RD 401.
- Toutefois, les petits équipements de desserte réseaux nécessaires à la desserte locale peuvent s'implanter soit en limite, soit en respectant un retrait d'au moins 1 mètre de la RD 401.

#### *Implantation par rapport aux autres voies*

- Le point le plus proche de toute construction et installation doit être implanté à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.
- Le point le plus proche de toute construction ou installation doit être situé au-delà de 5 mètres des limites des voies publiques ou privées et emprises publiques.

## **Article 7 – N : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### Généralités :

*Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.*

*Les règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas en cas d'extension portant sur une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessous ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.*

### Règles :

- Le point le plus proche de toute construction ou installation doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite séparative.

- Les constructions ou installations seront implantées soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait sur une limite, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans être inférieure à 5 mètres.

### **Article 8 – N : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

#### Généralités :

*Les distances indiquées sont mesurées entre le nu de chaque façade.*

#### Règles :

- Le point le plus éloigné d'une annexe d'un bâtiment d'habitation existant ne peut être situé au-delà de 30 mètres de la construction principale.

### **Article 9 – N : emprise au sol**

- Les annexes des bâtiments d'habitation existants sont limitées à 40 m<sup>2</sup>.
- Les extensions des bâtiments d'habitations existants sont limitées à 30% de l'emprise du bâtiment d'origine.
- La somme des surfaces des bâtiments d'habitations existants, annexes et extensions comprises, ne peut dépasser 200 m<sup>2</sup>.

### **Article 10 – N : hauteur des constructions**

#### Généralités :

*La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.*

*En cas d'extension d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, la hauteur d'origine des constructions pourra être conservée.*

#### Règles :

- La hauteur maximum des constructions principales, hors construction à usage forestier, est fixée à 10m au faîtage.
- La hauteur maximum des constructions forestières est limitée à 10m hors tout.
- Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
- La hauteur des annexes est fixée à 4m hors tout.

### **Article 11 – N : aspect extérieur**

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

*Pour les bâtiments d'habitation existants*

- Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions doivent s'inspirer des formes d'habitat local, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.
- Les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.
- En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci doivent se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.

*Pour les constructions à usage forestier*

- Les bâtiments d'exploitation devront présenter une unité pour former un ensemble cohérent destiné à éviter la simple juxtaposition de constructions. Ils devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel.
- Les clôtures ne devront pas remettre en cause le bon fonctionnement des corridors écologiques.

### **Article 12 – N : stationnement**

*La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres<sup>2</sup> (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.*

*La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres<sup>2</sup> (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.*

*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.*

*Chaque place de stationnement doit être accessible individuellement.*

**Article 13 – N : espaces libres et plantations – espaces boisés classés**

- Tout projet doit prévoir la plantation d'arbustes et de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

**Article 14 – N : coefficient d'occupation du sol (COS)**

- Impossibilité de règlementer cet article depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

**Article 15 – N : performances énergétiques et environnementales**

*La prise en compte de l'amélioration de la performance énergétique ne doit pas dénaturer la construction et son environnement immédiat.*

- Toute construction doit être conforme avec les normes en vigueur.

**Article 16 – N : infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Non réglementé.

## Chapitre 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nx

### Article 1 – Nx : occupations et utilisations du sol interdites

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.
- Nonobstant toute disposition contraire présente au sein du présent chapitre 7, la bande inconstructible de 50 mètres repérée au plan de zonage s'applique scrupuleusement au sein de cette zone.

### Article 2 – Nx : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Tout projet de construction autorisé par le présent règlement et concerné par la présence d'une zone humide de classe 3 indiquée au règlement graphique est acceptable, **à condition** :
  - d'avoir fait l'objet d'une étude de détermination de zone humide précise,
  - que le projet n'impacte pas l'éventuelle zone humide déterminée par l'étude ou qu'une compensation soit proposée en cas d'impact avéré sur tout ou partie de la zone déterminée.
- Les constructions et installations, **à condition** :
  - d'être en lien avec le caractère de la zone,
  - que les activités projetées soient en adéquation et complémentaires avec la ZAE des Effaneaux (hôtellerie, restauration, petits commerces...) ou permettant l'installation d'un projet agricole ou forestier,
  - de participer à la réhabilitation du site,
  - qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site,
  - que la densité de l'ensemble des constructions sur la totalité du secteur soit égale ou inférieure à 0,3,

### Article 3 – Nx : accès et voiries

- Toute occupation et tout usage de sol nécessitant un accès est interdit sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voiries et accès à créer devront être dimensionnés afin de pouvoir supporter le trafic nécessaire à la desserte des parcelles.

## **Article 4 – Nx : desserte par les réseaux**

### **4.1. EAU POTABLE**

- Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.
- Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.

### **4.2. ASSAINISSEMENT**

- Un terrain, pour recevoir une construction ou une installation nouvelle, doit obligatoirement rejeter ses eaux usées domestiques dans le réseau public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un réseau privé. A défaut de branchement possible à un système d'assainissement collectif de caractéristiques appropriées, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
- Les eaux de lavage des filtres de piscine doivent impérativement rejoindre le réseau d'eau usées.
- Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement collectif et/ou le milieu naturel doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le système collectif.

### **4.3. EAUX PLUVIALES**

- En l'absence de réseau, l'écoulement des eaux pluviales doit être géré sur chaque unité foncière par tout moyen approprié de façon à ralentir la montée des eaux dans les cours d'eau en cas de fortes pluies et à préserver le milieu naturel.
- Dans tous les cas, il est préconisé de gérer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière et d'éviter le rejet de ces dernières dans le réseau public.
- Les eaux de vidange des piscines doivent être rejetées vers le réseau d'eaux pluviales, sous couvert d'une autorisation du propriétaire du réseau et après une diminution significative des résidus chlorés.

### **4.4. RESEAUX SECS**

- Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations doivent être prévues.

## **Article 5 – Nx : caractéristiques des terrains**

- Impossibilité de régler cet article depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

## **Article 6 – Nx : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques**

### Généralités :

*Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.*

*Les règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas en cas d'extension portant sur une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessous ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.*

### Règles :

- Le point le plus proche de toute construction et installation doit être implanté à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.
- Le point le plus proche de toute construction ou installation doit être situé au-delà de 10 mètres des limites des voies publiques ou privées et emprises publiques.

## **Article 7 – Nx : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### Généralités :

*Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.*

*Les règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas en cas d'extension portant sur une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessous ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.*

### Règles :

- Le point le plus proche de toute construction ou installation doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite séparative.
- Les constructions ou installations seront implantées soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait sur une limite, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans être inférieure à 5 mètres.

## **Article 8 – Nx : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Non réglementé.

**Article 9 – N : emprise au sol**

- Non réglementé.

**Article 10 – Nx : hauteur des constructions****Généralités :**

*La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.*

*En cas d'extension d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, la hauteur d'origine des constructions pourra être conservée.*

**Règles :**

- La hauteur maximum des constructions est limitée à 10 mètres hors tout.
- Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
- La hauteur des annexes est fixée à 4 m hors tout.

**Article 11 – Nx : aspect extérieur**

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

- Les équipements publics doivent respecter le seul article R. 111-27 du code de l'urbanisme.

**11.1. FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS**

- Les murs et toitures doivent être composés ou revêtus de matériaux en bon état et correctement assemblés.
- Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.
- L'entrée et/ou la façade principale doit être traitée qualitativement et distinctement du reste du bâtiment (matériau, volume...).

**11.2. CLOTURES**

- La clôture est constituée au choix :
  - Soit d'un mur ou muret maçonné enduit.
  - Soit de grilles ou grillages à mailles rigides éventuellement posés sur un soubassement maçonné enduit et éventuellement doublés de haies.

- Soit d'une haie doublée ou non d'un grillage.
- Les murs et les murets doivent être (les deux côtés du mur doivent être traités) :
  - Enduits.
  - D'aspect taloché ou gratté, en totalité ou en jointements de pierres.
- Les clôtures de couleurs vives sont interdites

### **11.3. LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION**

- Doivent faire l'objet d'un traitement paysager :
  - Les citernes et cuves.
  - Les aires de dépôts ou de stockage aérien.
  - Les aires de manœuvre des poids lourds.

### **Article 12 – Nx : stationnement**

*La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres<sup>2</sup> (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.*

*La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres<sup>2</sup> (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.*

*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.*

*Chaque place de stationnement doit être accessible individuellement.*

### **Article 13 – Nx : espaces libres et plantations – espaces boisés classés**

- Tout projet doit prévoir la plantation d'arbustes et de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

### **Article 14 – Nx : coefficient d'occupation du sol (COS)**

- Impossibilité de régler cet article depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

### **Article 15 – Nx : performances énergétiques et environnementales**

*La prise en compte de l'amélioration de la performance énergétique ne doit pas dénaturer la construction et son environnement immédiat.*

- Toute construction doit être conforme avec les normes en vigueur.

**Article 16 – Nx : infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Non réglementé.

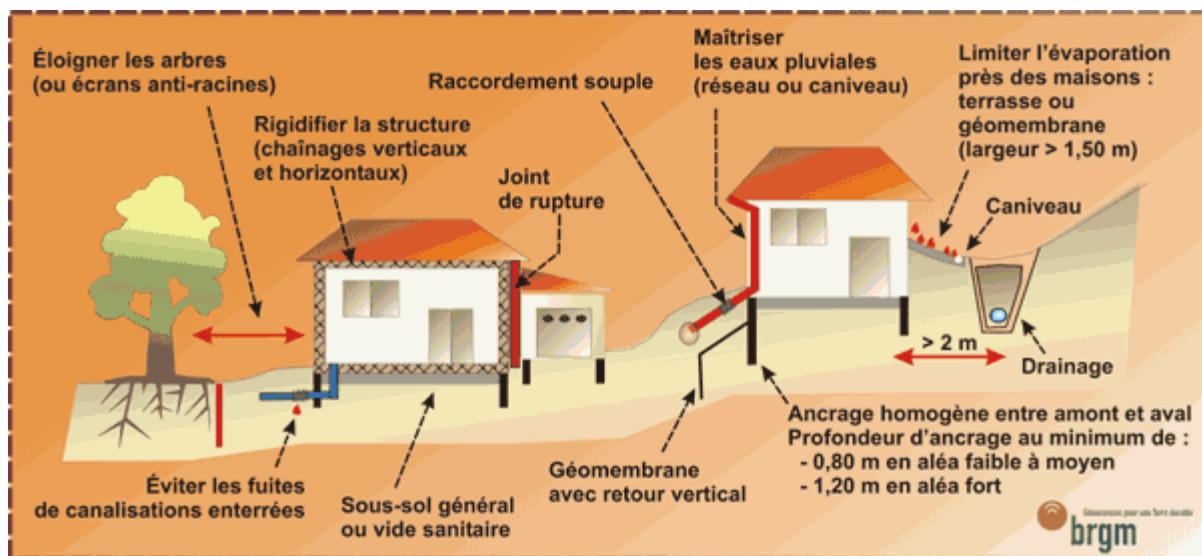
## TITRE VI : ANNEXES

### Annexe 1 : prise en compte de l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Ci-après des prescriptions concernant la prise en compte de l'aléa retrait-gonflement des argiles à prendre en compte en fonction de la réglementation présentée au sein des dispositions générales de ce règlement. Elles sont issues du site internet du Ministère de l'Environnement, de l'Energie et de la Mer dédié : <http://www.georisques.gouv.fr>

*On sait parfaitement construire sur des sols argileux sujets au phénomène de retrait-gonflement et ceci moyennant le respect de règles constructives relativement simples qui n'entraînent pas de surcoût majeur sur les constructions.*

#### Comment construire sur un sol sensible au retrait-gonflement ?



- Les **fondations** sur semelle doivent être **suffisamment profondes** pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre **au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort**. Une construction sur **vide sanitaire** ou avec **sous-sol généralisé** est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.
- Les fondations doivent être **ancrées** de manière **homogène** sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.
- La **structure** du bâtiment doit être suffisamment **rigide** pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des **chaînages horizontaux** (haut et bas) et **verticaux**.

- Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de **joints de rupture** sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.
- Tout élément de nature à provoquer des **variations saisonnières d'humidité** du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être **le plus éloigné possible** de la construction. On considère en particulier que l'**influence d'un arbre** s'étend jusqu'à une **distance égale à au moins sa hauteur à maturité**.
- Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de **trottoir périphérique** ou de **geomembrane enterrée**, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.
- En cas de **source de chaleur** en sous-sol (chaudière notamment), les **échanges thermiques** à travers les parois doivent être **limités** par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie.
- Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

 **TOPOS**  
U R B A N I S M E

*www.toposweb.com*  
*mail@toposweb.com*

une société



GRUPE TOPOS INGENIERE