

Département d'Eure-et-Loir, commune de

Luisant

1^{re} modification du plan local d'urbanisme

Pos approuvé le 10 juin 1992

1^{re} modification approuvée le 6 octobre 1994 ;
2^e modification approuvée le 5 novembre 1997 ;
3^e modification approuvée le 26 mai 1999 ;
4^e modification approuvée le 20 novembre 2003 ;
5^e modification approuvée le 14 décembre 2006
6^e modification approuvée le 15 septembre 2010
Plu prescrit le 7 juin 2007, arrêté le 12 juillet
2011, approuvé le 3 mai 2012



Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal du 28 avril 2016
approuvant la 1^{re} modification du plan local
d'urbanisme de la commune de Luisant

Le maire,
Bertrand Massot

Règlement écrit

Date :

17 avril 2016

Phase :

Approbation

3

Mairie de Luisant, 108, avenue Maurice-Maunoury (28600)
tél : 02 37 88 00 70 / fax : 02 37 28 39 93 contact@ville-luisant.fr
Agence **Gilson & Associés, Sas**, urbanisme et paysage 2, rue des Côtes 28000 Chartres
Tél. : 02 37 91 08 08/fax : 02 37 90 76 87/e-mail : contact@gilsonpaysage.com

Table des matières

TITRE 1	DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	3
TITRE 2	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	6
Chapitre I	- Règles applicables à la zone Uav.....	7
Chapitre II	- Règles applicables à la zone Ucv.....	11
Chapitre III	- Règles applicables à la zone Ue.....	16
Chapitre IV	- Règles applicables à la zone Ur.....	19
Chapitre V	- Règles applicables à la zone Uru.....	24
Chapitre VI	- Règles applicables à la zone Ut.....	28
Chapitre VII	- Règles applicables à la zone Ux.....	32
TITRE 3	DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE.....	36
Chapitre VIII	- Règles applicables à la zone A.....	37
TITRE 4	DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE.....	40
Chapitre IX	- Règles applicables à la zone N.....	41
Annexe 1	Lexique définissant certains termes utilisés.....	46

Nota : dans le cas où une parcelle se trouve à cheval sur plusieurs zones, les règles applicables à chaque zone demeurent applicables aux parties qu'elles concernent.

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs aux plans locaux d'urbanisme.

Article 1 Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Luisant (Eure-et-Loir).

Article 2 Règles communes à toutes les zones du Plu

Éléments identifiés au titre de l'article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme

Les éléments bâtis (constructions, murs de clôture, quartiers...) repérés au titre de l'article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique du règlement doivent être préservés. Si elle est autorisée, leur démolition partielle ou totale sera subordonnée au respect des conditions figurant aux articles 11 ; il en va de même en cas de travaux visant à modifier ces éléments.

Les éléments végétaux ou naturels (bois, arbres, mares...) repérés au titre de l'article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique du règlement doivent être préservés. S'il est autorisé, leur arrachage et leur abattage partiel ou total pourront être subordonnés à des plantations nouvelles telles que les articles 13 les précisent.

Article 3 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-24 du Code l'urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent applicables :

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. 111-15

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.

Article R. 111-21

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 4 Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est divisé en quatre catégories de zones :

- les zones urbaines désignées par l'indice U et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones suivantes : Ur, Uav, Ucv, Uru, Ue, Ut et Ux ;
- la zone agricole désignée par l'indice A et à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement ;
- la zone naturelle désignée par l'indice N et son secteur Nl auxquels s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement.

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur les documents graphiques joints au dossier.

À l'intérieur de ces zones, sont délimités :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 123-17, L. 230-1 et suivants du code de l'urbanisme et qui, bien que situés dans des zones urbaines ou naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir d'autre affectation que celle prévue. Ils sont repérés sur les documents graphiques par un numéro et sont répertoriés sur la pièce écrite donnant la liste des emplacements réservés figurant sur les plans de zonage ;
- les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer en application de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme. Ils sont repérés au plan par une trame spécifique.

Chaque zone comporte en outre un corps de règles en 3 sections et 14 articles :

Caractère de la zone

Section I

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1

Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Article 2

Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Section II

Conditions de l'occupation du sol

Article 3

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Article 4

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Article 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Article 6

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7

Implantation par rapport aux limites séparatives

Article 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9

Emprise au sol des constructions

Article 10

Hauteur maximale des constructions

Article 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article 12	Obligations imposées en matière d'aires de stationnement
Article 13	Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations
Section III	Possibilités maximales d'occupation du sol
Article 14	Coefficient d'occupation du sol

Article 4 Adaptations mineures de certaines règles

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à l'application stricte de certaines règles d'urbanisme. Elles ne peuvent être accordées que si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - Règles applicables à la zone Uav

Il s'agit des abords de l'avenue (« av ») Maurice-Maunoury dont le bâti est remarquable par l'ensemble qu'il forme.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Uav 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Les constructions à usage industriel ;
- Les constructions à usage d'entrepôts ;
- Le stationnement des caravanes (sur parcelle non bâtie) ;
- L'aménagement de terrains de camping ;
- L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes ;
- Les constructions isolées (sur parcelle non bâtie) à usage d'abri pour animaux.

Article Uav 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Tout programme de 5 logements et plus devra présenter une proportion au moins égale à 20 % de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État ;
- Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
- À l'intérieur des zones de **nuisances sonores** figurées au document graphique par des hachures, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues aux articles L.571-1 et suivants du code de l'environnement.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article Uav 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; ils doivent permettre l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article Uav 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, téléphone et communications électroniques

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Les raccordements téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Les aménagements devront permettre la desserte des constructions par les réseaux de communications électroniques ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Le débit maximum raccordable des eaux pluviales au réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe au droit de la parcelle, est défini comme suit :

Constructions sur des unités foncières nues

- dont la superficie est inférieure ou égale à 3 000 m², aucune limitation de débit n'est applicable ;
- dont la superficie est supérieure à 3 000 m² et inférieure ou égale à 10 000 m², le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 50 litres par seconde par hectare ;
- dont la superficie est supérieure à 10 000 m², le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 15 litres par seconde par hectare.

Constructions sur des unités foncières bâties

- dont la superficie est supérieure à 3 000 m², le débit maximum raccordable est celui généré par l'imperméabilisation actuelle dès lors que la superficie de l'aménagement projeté n'excède pas 20 % de la superficie de l'unité foncière. Lorsque la superficie de l'aménagement projeté est supérieure à 20 % de la superficie de l'unité foncière, les règles relatives aux unités foncières nues sont applicables sur la totalité de la superficie de l'unité foncière.

Article Uav 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article Uav 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Dans certaines portions de l'avenue Maurice-Maunoury le long desquelles est reporté au document graphique un trait figurant le recul minimal légendé comme « *représentation graphique de l'article 6 du règlement : recul minimal de toute construction* » :

- toute construction doit être implantée en recul minimal de la distance figurée par le trait reporté au document graphique.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- elles peuvent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 2 m.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes :

- toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article Uav 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 2 m.

Constructions implantées en retrait des limites séparatives :

de plus, lorsque les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives d'une distance inférieure à 4 m, les vues *droites*¹ depuis les étages sont interdites. Les balcons implantés à une distance inférieure à 2 m de la limite séparative doivent comporter un pare vue sur la partie donnant sur le fonds voisin.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs :

- ils peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Réhabilitation ou extension de constructions existantes :

toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article Uav 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Uav 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie totale du terrain. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.

Article Uav 10 Hauteur maximale des constructions

Les constructions comporteront au plus 4 niveaux : R + 2 + C.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article Uav 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

Clôtures

Par délibération du conseil municipal, les clôtures, y compris les portails et portillons, situées le long des voies ouvertes à la circulation (rue, voie piétonne, espace vert...) sont soumises à déclaration préalable.

Le long des voies ouvertes à la circulation (rue, voie piétonne, espace vert...) :

- les clôtures ne peuvent excéder 2 m de hauteur et les haies doivent être maintenues à 2 m de hauteur maximum ;
- les murs doivent être réalisés en maçonnerie de pierre, de béton de parement, de brique ou enduits et présenter une épaisseur d'au moins 0,20 m ;
- les plaques de ciment de plus de 0,25 m de hauteur hors sol sont interdites.

Article Uav 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Constructions à usage d'habitation

La superficie moyenne d'une place de stationnement est de 25 m² (29 m² pour une place pour personne à mobilité réduite) dégagement compris.

- il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places par logement

¹ Une vue est une ouverture non fermée, ou une fenêtre que l'on peut ouvrir, qui permet de voir le fonds voisin. Une **vue droite** est une vue parallèle au fonds voisin. Lorsqu'on se place dans l'axe de l'ouverture, on a une vue directe sur le terrain voisin sans se pencher ou tourner la tête.

- programme de 5 logements et plus sur une même unité foncière : il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places par logement dont au moins 50% des places seront installées en sous-sol, cette dernière obligation ne s'imposant pas aux logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État ;
- en cas de réhabilitation, d'annexe ou d'extension d'un logement existant, il n'est pas exigé de place de stationnement nouvelle ;
- 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'État.

Constructions à usage de bureau

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement en cas de réhabilitation, d'annexe ou d'extension, il n'est pas exigé de place de stationnement nouvelle.

Article non réglementé pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 100 m².

Constructions à usage commercial ou artisanal

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement en cas de réhabilitation, d'annexe ou d'extension, il n'est pas exigé de place de stationnement nouvelle.

Article non réglementé pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 100 m².

Constructions à usage d'hébergement

Hébergement hôtelier : il sera réalisé au moins 1 place de stationnement pour 2 chambres ;

Résidence et foyer logement pour personnes âgées : il sera réalisé au moins 1 place de stationnement pour 4 logements ou pour 4 chambres ;

Résidence pour étudiants : il sera réalisé au moins 1 place de stationnement par logement.

De plus, il sera réalisé dans tous les cas au moins 5 places pour visiteurs.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places à créer doit être apprécié en fonction de l'importance et de la nature du projet.

Vélos

1% minimum de la surface de plancher des immeubles d'habitation collective et des locaux à usage de bureau ou d'activité devra être affecté au stationnement des vélos dans des locaux fermés et facilement accessibles, ce local à vélos devant en tous les cas présenter une superficie minimale égale ou supérieure à 5 m².

Article Uav 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Espaces plantés

Au moins 30 % de la superficie totale du terrain seront traités en espace de pleine terre sans pouvoir être imperméabilisés ; cet espace sera engazonné et planté d'arbres.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Uav 14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Chapitre II - Règles applicables à la zone Ucv

Il s'agit du cœur de ville (« cv ») zone dans laquelle la commune met en place un projet de qualification et de mise en valeur de son cœur de ville.

Toute la zone est concernée par une servitude au titre de l'article L.123-2a du code de l'urbanisme.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ucv 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Les constructions à usage industriel ;
- Les constructions à usage d'entrepôts ;
- Les constructions, installations et aménagements à usage agricole ;
- Le stationnement des caravanes (sur parcelle non bâtie) ;
- L'aménagement de terrains de camping ;
- L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes.

Article Ucv 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Suite à l'imposition de la servitude de projet (au titre de l'article L.123-2a du code de l'urbanisme), reportée au document graphique sous une légende particulière, seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- les constructions et installations d'une superficie au sol inférieure à 30 m² ;
- les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Cette servitude de projet a une durée maximale de 5 ans qui court à compter de la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme. À défaut de projet approuvé par le conseil municipal dans les 5 ans, la servitude est levée et le règlement s'applique sans restriction.

- Tout programme de logements devra présenter une proportion au moins égale à 20 % de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État ;
- Les constructions à usage d'habitation, leurs annexes et extensions si elles sont compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation ;
- Les changements de destination s'ils sont compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation ;
- Les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux et à usage hôtelier si elles sont compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (gymnase, salle d'activités, etc.) si elles sont compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation ;
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public de même que les aires de stationnement si elles sont compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.
- À l'intérieur des zones de **nuisances sonores** figurées au document graphique par des hachures, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues aux articles L.571-1 et suivants du code de l'environnement.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ucv 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; ils doivent permettre l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article Ucv 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, téléphone et communications électroniques

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Les raccordements téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Les aménagements devront permettre la desserte des constructions par les réseaux de communications électroniques ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Le débit maximum raccordable des eaux pluviales au réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe au droit de la parcelle, est défini comme suit :

Constructions sur des unités foncières nues

- dont la superficie est inférieure ou égale à 3 000 m², aucune limitation de débit n'est applicable ;
- dont la superficie est supérieure à 3 000 m² et inférieure ou égale à 10 000 m², le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 50 litres par seconde par hectare ;
- dont la superficie est supérieure à 10 000 m², le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 15 litres par seconde par hectare.

Constructions sur des unités foncières bâties

- dont la superficie est supérieure à 3 000 m², le débit maximum raccordable est celui généré par l'imperméabilisation actuelle dès lors que la superficie de l'aménagement projeté n'excède pas 20 % de la superficie de l'unité foncière. Lorsque la superficie de l'aménagement projeté est supérieure à 20 % de la superficie de l'unité foncière, les règles relatives aux unités foncières nues sont applicables sur la totalité de la superficie de l'unité foncière.

Article Ucv 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article Ucv 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Constructions comportant 3 niveaux au plus :

- ces constructions peuvent être implantées soit à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 5 m.

Constructions comportant au moins 4 niveaux :

- ces constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) d'une distance égale à 5 m.

Dans les voies ou portions de voies (rues François-Lépine, de la Liberté...) le long desquelles est reporté au document graphique un trait figurant le recul minimal légendé comme « *représentation graphique de l'article 6 du règlement : recul minimal de toute construction* » :

- toute construction doit être implantée en recul minimal de la distance figurée par le trait reporté au document graphique.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs :

- ils peuvent être implantés à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 2 m.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes :

- toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article Ucv 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 2 m.

Constructions implantées en retrait des limites séparatives :

de plus, lorsque les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives d'une distance inférieure à 4 m, les vues *droites*² depuis les étages sont interdites. Les balcons implantés à une distance inférieure à 2 m de la limite séparative doivent comporter un pare vue sur la partie donnant sur le fonds voisin.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- elle peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Réhabilitation ou extension de constructions existantes :

toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article Ucv 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Ucv 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article Ucv 10 Hauteur maximale des constructions

Les constructions comporteront au plus 5 niveaux : R + 3 + C.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

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

² Une vue est une ouverture non fermée, ou une fenêtre que l'on peut ouvrir, qui permet de voir le fonds voisin. Une **vue droite** est une vue parallèle au fonds voisin. Lorsqu'on se place dans l'axe de l'ouverture, on a une vue directe sur le terrain voisin sans se pencher ou tourner la tête.

Article Ucv 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article non réglementé.

Article Ucv 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Constructions à usage d'habitation

La superficie moyenne d'une place de stationnement est de 25 m² (29 m² pour une place pour personne à mobilité réduite) dégagement compris.

- il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places par logement d'une surface de plancher supérieure à 40 m² et au moins 1 place de stationnement par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 40 m² ;
- programme de 5 logements et plus sur une même unité foncière : il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places par logement dont au moins 50% des places seront installées en sous-sol, cette dernière obligation ne s'imposant pas aux logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État ;
- en cas de réhabilitation, d'annexe ou d'extension d'un logement existant, il n'est pas exigé de place de stationnement nouvelle ;
- 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'État.

Constructions à usage de bureau

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement. En cas de réhabilitation, d'annexe ou d'extension, il n'est pas exigé de place de stationnement nouvelle.

Article non réglementé pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 100 m².

Constructions à usage commercial ou artisanal

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement. En cas de réhabilitation, d'annexe ou d'extension, il n'est pas exigé de place de stationnement nouvelle.

Article non réglementé pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 100 m².

Constructions à usage d'hébergement

Hébergement hôtelier : il sera réalisé au moins 1 place de stationnement pour 2 chambres ;

Résidence et foyer logement pour personnes âgées : il sera réalisé au moins 1 place de stationnement pour 4 logements ou pour 4 chambres ;

Résidence pour étudiants : il sera réalisé au moins 1 place de stationnement par logement.

De plus, il sera réalisé dans tous les cas au moins 5 places pour visiteurs.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places à créer doit être apprécié en fonction de l'importance et de la nature du projet.

Vélos

1% minimum de la surface de plancher des immeubles d'habitation collective et des locaux à usage de bureau ou d'activité devra être affecté au stationnement des vélos dans des locaux fermés et facilement accessibles, ce local à vélos devant en tous les cas présenter une superficie minimale égale ou supérieure à 5 m².

Article Ucv 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Article non réglementé.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ucv 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Chapitre III - Règles applicables à la zone Ue

Il s'agit d'une zone principalement destinée aux équipements collectifs.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ue 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Les constructions à usage industriel
- Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat
- Les constructions à usage hôtelier
- Les constructions à usage d'entrepôts
- L'aménagement de terrains de camping
- L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes

Article Ue 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- À l'intérieur des zones de **nuisances sonores** figurées au document graphique par des hachures, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues aux articles L.571-1 et suivants du code de l'environnement.
- Dans les **secteurs inondables** (repérés au document graphique) : les constructions doivent respecter les dispositions de la servitude pour le risque inondation ; les constructions de toute nature, y compris les clôtures, pourront être interdites si elles font obstacle à l'écoulement des eaux ; les remblais sont interdits à l'exception de ceux rendus nécessaires pour l'assainissement.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ue 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; ils doivent permettre l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article Ue 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, téléphone et communications électroniques

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Les raccordements téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Les aménagements devront permettre la desserte des constructions par les réseaux de communications électroniques ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, conformément à la réglementation en vigueur. Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Eaux pluviales

Le débit maximum raccordable des eaux pluviales au réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe au droit de la parcelle, est défini comme suit :

Constructions sur des unités foncières nues

- dont la superficie est inférieure ou égale à 3 000 m², aucune limitation de débit n'est applicable ;
- dont la superficie est supérieure à 3 000 m² et inférieure ou égale à 10 000 m², le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 50 litres par seconde par hectare ;
- dont la superficie est supérieure à 10 000 m², le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 15 litres par seconde par hectare.

Constructions sur des unités foncières bâties

- dont la superficie est supérieure à 3 000 m², le débit maximum raccordable est celui généré par l'imperméabilisation actuelle dès lors que la superficie de l'aménagement projeté n'excède pas 20 % de la superficie de l'unité foncière. Lorsque la superficie de l'aménagement projeté est supérieure à 20 % de la superficie de l'unité foncière, les règles relatives aux unités foncières nues sont applicables sur la totalité de la superficie de l'unité foncière.

Article Ue 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article Ue 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 2 m.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article Ue 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Article Ue 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Ue 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article Ue 10 Hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

Article Ue 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article non réglementé.

Article Ue 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

1% minimum de la surface de plancher des immeubles des constructions devra être affecté au stationnement des vélos dans des locaux fermés et facilement accessibles ; dans tous les cas, ce local à vélos devra présenter une superficie égale ou supérieure à 5 m².

Article Ue 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Haies le long des voies ouvertes à la circulation

Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. ; les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ue 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Chapitre IV - Règles applicables à la zone Ur

Il s'agit de la majeure partie du territoire bâti de la commune.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un **élément identifié**, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, devront être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ur 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Les constructions à usage industriel ;
- Les constructions à usage d'entrepôts ;
- Le stationnement des caravanes (sur parcelle non bâtie) ;
- L'aménagement de terrains de camping ;
- L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes ;
- Les constructions isolées (sur parcelle non bâtie) à usage d'abri pour animaux.

Article Ur 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Tout programme de 5 logements et plus devra présenter 20 % de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État.
- Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
- À l'intérieur des zones de **nuisances sonores** figurées au document graphique par des hachures, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues aux articles L.571-1 et suivants du code de l'environnement.
- Dans les **secteurs inondables** (repérés au document graphique) : les constructions doivent respecter les dispositions de la servitude pour le risque inondation ; les constructions de toute nature, y compris les clôtures, pourront être interdites si elles font obstacle à l'écoulement des eaux ; les remblais sont interdits à l'exception de ceux rendus nécessaires pour l'assainissement : l'exigence de places de stationnement en sous-sol pourra être levée en tout ou partie.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ur 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; ils doivent permettre l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut

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

Article Ur 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, téléphone et communications électroniques

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Les raccordements téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Les aménagements devront permettre la desserte des constructions par les réseaux de communications électroniques ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Le débit maximum raccordable des eaux pluviales au réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe au droit de la parcelle, est défini comme suit :

Constructions sur des unités foncières nues

- dont la superficie est inférieure ou égale à 3 000 m², aucune limitation de débit n'est applicable ;
- dont la superficie est supérieure à 3 000 m² et inférieure ou égale à 10 000 m², le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 50 litres par seconde par hectare ;
- dont la superficie est supérieure à 10 000 m², le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 15 litres par seconde par hectare.

Constructions sur des unités foncières bâties

- dont la superficie est supérieure à 3 000 m², le débit maximum raccordable est celui généré par l'imperméabilisation actuelle dès lors que la superficie de l'aménagement projeté n'excède pas 20 % de la superficie de l'unité foncière. Lorsque la superficie de l'aménagement projeté est supérieure à 20 % de la superficie de l'unité foncière, les règles relatives aux unités foncières nues sont applicables sur la totalité de la superficie de l'unité foncière.

Article Ur 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article Ur 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul par rapport à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) d'une distance égale ou supérieure à 2 m.

Dans les voies ou portions de voies (rues Fleming, Jean-Bouin, J.-F.-Kennedy, Lucien-Gatineau, Maurice-Viollette, Pasteur, des Terres-Douces, de Vauparfond...) le long desquelles est reporté au document graphique un trait figurant le recul minimal légendé comme « *représentation graphique de l'article 6 du règlement : recul minimal de toute construction* » :

- toute construction doit être implantée en recul minimal de la distance figurée par le trait reporté au document graphique.

Le long de l'avenue Maurice-Maunoury et de la République (Rd 7010) :

- toute construction doit être implantée à l'alignement.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- elles peuvent être implantés à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 2 m.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes :

- toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article Ur 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 2 m.

Constructions implantées en retrait des limites séparatives :

de plus, lorsque les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives d'une distance inférieure à 4 m, les vues *droites*³ depuis les étages sont interdites. Les balcons implantés à une distance inférieure à 2 m de la limite séparative doivent comporter un pare vue sur la partie donnant sur le fonds voisin.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs :

- ils peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Réhabilitation ou extension de constructions existantes :

toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article Ur 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Ur 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie totale du terrain. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.

Article Ur 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 6,50 m à l'égout et à 10,50 m hors tout. De plus, le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,6 m le niveau du terrain naturel avant travaux.

En cas d'opération d'aménagement d'ensemble (permis de construire groupé, Zac, lotissement...) comportant une proportion d'au moins 20 % de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, les constructions pourront comporter au plus 4 niveaux : R + 2 + C.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

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

Article Ur 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

³ Une vue est une ouverture non fermée, ou une fenêtre que l'on peut ouvrir, qui permet de voir le fonds voisin. Une **vue droite** est une vue parallèle au fonds voisin. Lorsqu'on se place dans l'axe de l'ouverture, on a une vue directe sur le terrain voisin sans se pencher ou tourner la tête.

Éléments bâtis identifiés au titre de la loi paysage (article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) figurant au document graphique

Toute intervention sur ce bâti doit s'attacher à préserver -voire à restituer- les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition de façade, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, aspects des enduits (lisses, sans relief sensible, couleur), décor s'il en existe.

Clôtures

Par délibération du conseil municipal, les clôtures, y compris les portails et portillons, situées le long des voies ouvertes à la circulation (rue, voie piétonne, espace vert...) sont soumises à déclaration préalable.

Le long des voies ouvertes à la circulation (rue, voie piétonne, espace vert...) :

- les clôtures ne peuvent excéder 2 m de hauteur et les haies doivent être maintenues à 2 m de hauteur maximum ;
- les murs doivent être réalisés en maçonnerie de pierre, de béton de parement, de brique ou enduits et présenter une épaisseur d'au moins 0,20 m ;
- les plaques de ciment de plus de 0,25 m de hauteur hors sol sont interdites.

Article Ur 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Constructions à usage d'habitation

La superficie moyenne d'une place de stationnement est de 25 m² (29 m² pour une place pour personne à mobilité réduite) dégagement compris.

- il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places par logement
- programme de 5 logements et plus sur une même unité foncière : il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places par logement dont au moins 50% des places seront installées en sous-sol, cette dernière obligation ne s'imposant pas aux logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État ;
- en cas de réhabilitation, d'annexe ou d'extension d'un logement existant, il n'est pas exigé de place de stationnement nouvelle ;
- 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'État.

Constructions à usage de bureau

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement en cas de réhabilitation, d'annexe ou d'extension, il n'est pas exigé de place de stationnement nouvelle.

Article non réglementé pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 100 m².

Constructions à usage commercial ou artisanal

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement en cas de réhabilitation, d'annexe ou d'extension, il n'est pas exigé de place de stationnement nouvelle.

Article non réglementé pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 100 m².

Constructions à usage d'hébergement

Hébergement hôtelier : il sera réalisé au moins 1 place de stationnement pour 2 chambres ;

Résidence et foyer logement pour personnes âgées : il sera réalisé au moins 1 place de stationnement pour 4 logements ou pour 4 chambres ;

Résidence pour étudiants : il sera réalisé au moins 1 place de stationnement par logement.

De plus, il sera réalisé dans tous les cas au moins 5 places pour visiteurs.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places à créer doit être apprécié en fonction de l'importance et de la nature du projet.

Vélos

1% minimum de la surface de plancher des immeubles d'habitation collective et des locaux à usage de bureau ou d'activité devra être affecté au stationnement des vélos dans des locaux

fermés et facilement accessibles, ce local à vélos devant en tous les cas présenter une superficie minimale égale ou supérieure à 5 m².

Article Ur 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à L. 130-6 du code de l'urbanisme.

Espaces plantés

Au moins 35 % de la superficie totale du terrain seront traités en espace de pleine terre sans pouvoir être imperméabilisés ; cet espace sera engazonné et planté d'arbres.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ur 14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Chapitre V - Règles applicables à la zone Uru

Il s'agit de la zone dans laquelle la commune met en place un projet de renouvellement urbain. Des parties de cette zone sont concernées par une servitude au titre de l'article L.123-2a du code de l'urbanisme.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Uru 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Les constructions à usage industriel ;
- Les constructions à usage d'entrepôts ;
- Les constructions, installations et aménagements à usage agricole ;
- Le stationnement des caravanes (sur parcelle non bâtie) ;
- L'aménagement de terrains de camping ;
- L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes.

Article Uru 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Dans les parties de la zone concernées par la servitude de projet (au titre de l'article L.123-2a du code de l'urbanisme), reportée au document graphique sous une légende particulière, seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées durant la validité de la servitude :

- les constructions et installations d'une superficie au sol inférieure à 30 m² ;
- les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Cette servitude de projet a une durée maximale de 5 ans qui court à compter de la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme. À défaut de projet approuvé par le conseil municipal dans les 5 ans, la servitude est levée et le règlement s'applique sans restriction.

- Les constructions à usage d'habitation, leurs annexes et extensions si elles sont compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation ;
- Les changements de destination s'ils sont compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation ;
- Les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux et à usage hôtelier (y compris les structures à usage d'hébergement comme les résidences pour personnes âgées, pour étudiants ...) si elles sont compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (gymnase, salle d'activités, etc.) si elles sont compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation ;
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public de même que les aires de stationnement s'ils sont compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.
- À l'intérieur des zones de **nuisances sonores** figurées au document graphique par des hachures, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues aux articles L.571-1 et suivants du code de l'environnement.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article Uru 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

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

prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; ils doivent permettre l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article Uru 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, téléphone et communications électroniques

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Les raccordements téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Les aménagements devront permettre la desserte des constructions par les réseaux de communications électroniques ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Le débit maximum raccordable des eaux pluviales au réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe au droit de la parcelle, est défini comme suit :

Constructions sur des unités foncières nues

- dont la superficie est inférieure ou égale à 3 000 m², aucune limitation de débit n'est applicable ;
- dont la superficie est supérieure à 3 000 m² et inférieure ou égale à 10 000 m², le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 50 litres par seconde par hectare ;
- dont la superficie est supérieure à 10 000 m², le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 15 litres par seconde par hectare.

Constructions sur des unités foncières bâties

- dont la superficie est supérieure à 3 000 m², le débit maximum raccordable est celui généré par l'imperméabilisation actuelle dès lors que la superficie de l'aménagement projeté n'excède pas 20 % de la superficie de l'unité foncière. Lorsque la superficie de l'aménagement projeté est supérieure à 20 % de la superficie de l'unité foncière, les règles relatives aux unités foncières nues sont applicables sur la totalité de la superficie de l'unité foncière.

Article Uru 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article Uru 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 2 m.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes :

- toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article Uru 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 2 m. De plus, tout point d'un balcon doit être implanté en retrait d'au moins 2 m.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs :

- ils peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Article Uru 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Uru 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article Uru 10 Hauteur maximale des constructions

Les constructions comporteront au plus 5 niveaux : R + 4. Cette hauteur est ramenée à 4 niveaux : R + 2 + C pour les constructions à édifier implantées le long de la rue Maurice-Viollette et de la rue François-Lépine.

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

Article Uru 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article non réglementé.

Article Uru 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Constructions à usage d'habitation

La superficie moyenne d'une place de stationnement est de 25 m² (29 m² pour une place personnes à mobilité réduite) dégagement compris.

- il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places par logement
- programme de 5 logements et plus sur une même unité foncière : il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places par logement dont au moins 50% des places seront installées en sous-sol.

De plus, toute opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis de construire groupé...) devra prévoir au moins autant de places de stationnement sur le futur espace public qu'il y aura de logements ; ces places ne pourront être affectées à une construction ;

- 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'État.

Constructions à usage de bureau

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement dont 40 % au moins en sous-sol ; en cas de réhabilitation, d'annexe ou d'extension, il n'est pas exigé de place de stationnement nouvelle.

Article non réglementé pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 100 m².

Constructions à usage commercial ou artisanal

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement dont 40 % au moins en sous-sol ; en cas de réhabilitation, d'annexe ou d'extension, il n'est pas exigé de place de stationnement nouvelle.

Article non réglementé pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 100 m².

Constructions à usage d'hébergement

Hébergement hôtelier : il sera réalisé au moins 1 place de stationnement pour 2 chambres ;

Résidence et foyer logement pour personnes âgées : il sera réalisé au moins 1 place de stationnement pour 4 logements ou pour 4 chambres ;

Résidence pour étudiants : il sera réalisé au moins 1 place de stationnement par logement.

De plus, il sera réalisé dans tous les cas au moins 5 places pour visiteurs.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places à créer doit être apprécié en fonction de l'importance et de la nature du projet.

Vélos

1% minimum de la surface de plancher des immeubles d'habitation collective et des locaux à usage de bureau ou d'activité devra être affecté au stationnement des vélos dans des locaux fermés et facilement accessibles, ce local à vélos devant en tous les cas présenter une superficie minimale égale ou supérieure à 5 m².

Article Uru 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Haies le long des voies ouvertes à la circulation

Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. ; les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Espaces plantés

Au moins 20 % de la superficie totale du terrain seront traités en espace de pleine terre sans pouvoir être imperméabilisés ; cet espace sera engazonné et planté d'arbres.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Uru 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Chapitre VI - Règles applicables à la zone Ut

Il s'agit de l'habitat traditionnel correspondant aux anciens hameaux de la commune tels que Vauparfond, Vausevin ou La Cavée.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un **élément identifié**, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, devront être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ut 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Les constructions à usage industriel ;
- Les constructions à usage hôtelier ;
- Les constructions à usage d'entrepôts ;
- Le stationnement des caravanes (sur parcelle non bâtie) ;
- L'aménagement de terrains de camping ;
- L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes ;
- Les constructions isolées (sur parcelle non bâtie) à usage d'abri pour animaux.

Article Ut 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Tout programme de 5 logements et plus devra présenter une proportion au moins égale à 20 % de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État ;
- Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
- À l'intérieur des zones de **nuisances sonores** figurées au document graphique par des hachures, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues aux articles L.571-1 et suivants du code de l'environnement.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ut 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; ils doivent permettre l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article Ut 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, téléphone et communications électroniques

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Les raccordements téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Les aménagements devront permettre la desserte des constructions par les réseaux de communications électroniques ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Le débit maximum raccordable des eaux pluviales au réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe au droit de la parcelle, est défini comme suit :

Constructions sur des unités foncières nues

- dont la superficie est inférieure ou égale à 3 000 m², aucune limitation de débit n'est applicable ;
- dont la superficie est supérieure à 3 000 m² et inférieure ou égale à 10 000 m², le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 50 litres par seconde par hectare ;
- dont la superficie est supérieure à 10 000 m², le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 15 litres par seconde par hectare.

Constructions sur des unités foncières bâties

- dont la superficie est supérieure à 3 000 m², le débit maximum raccordable est celui généré par l'imperméabilisation actuelle dès lors que la superficie de l'aménagement projeté n'excède pas 20 % de la superficie de l'unité foncière. Lorsque la superficie de l'aménagement projeté est supérieure à 20 % de la superficie de l'unité foncière, les règles relatives aux unités foncières nues sont applicables sur la totalité de la superficie de l'unité foncière.

Article Ut 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article Ut 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 2 m.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes :

- toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article Ut 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 2 m.

Constructions implantées en retrait des limites séparatives :

de plus, lorsque les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives d'une distance inférieure à 4 m, les vues *droites*⁴ depuis les étages sont interdites. Les balcons

⁴ Une vue est une ouverture non fermée, ou une fenêtre que l'on peut ouvrir, qui permet de voir le fonds voisin. Une **vue droite** est une vue parallèle au fonds voisin. Lorsqu'on se place dans l'axe de l'ouverture, on a une vue directe sur le terrain voisin sans se pencher ou tourner la tête.

implantés à une distance inférieure à 2 m de la limite séparative doivent comporter un pare vue sur la partie donnant sur le fonds voisin.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs :

- ils peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Réhabilitation ou extension de constructions existantes :

toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article Ut 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Ut 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie totale du terrain. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.

Article Ut 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 6,50 m à l'égout et à 10,50 m hors tout. De plus, le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,6 m le niveau du terrain naturel avant travaux.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

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

Article Ut 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

Toute intervention sur le bâti existant doit s'attacher à préserver -voire à restituer- les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition de façade, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, aspects des enduits (lisses, sans relief sensible, couleur), décor s'il en existe.

Clôtures

Par délibération du conseil municipal, les clôtures, y compris les portails et portillons, situées le long des voies ouvertes à la circulation (rue, voie piétonne, espace vert ...) sont soumises à déclaration préalable.

Le long des voies ouvertes à la circulation (rue, voie piétonne, espace vert ...) :

- les clôtures ne peuvent excéder 2 m de hauteur et les haies doivent être maintenues à 2 m de hauteur maximum ;
- les murs doivent être réalisés en maçonnerie de pierre, de béton de parement, de brique ou enduits et présenter une épaisseur d'au moins 0,20 m ;
- les plaques de ciment de plus de 0,25 m de hauteur hors sol sont interdites.

Article Ut 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Constructions à usage d'habitation

La superficie moyenne d'une place de stationnement est de 25 m² (29 m² pour une place pour personne à mobilité réduite) dégagement compris.

- il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places par logement
- programme de 5 logements et plus sur une même unité foncière : il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places par logement dont au moins 50% des places seront installées en sous-sol, cette dernière obligation ne s'imposant pas aux logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État.
- en cas de réhabilitation, d'annexe ou d'extension d'un logement existant, il n'est pas exigé de place de stationnement nouvelle ;
- 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'État.

Constructions à usage de bureau

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement en cas de réhabilitation, d'annexe ou d'extension, il n'est pas exigé de place de stationnement nouvelle.

Article non réglementé pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 100 m².

Constructions à usage commercial ou artisanal

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement en cas de réhabilitation, d'annexe ou d'extension, il n'est pas exigé de place de stationnement nouvelle.

Article non réglementé pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 100 m².

Constructions à usage d'hébergement

Hébergement hôtelier : il sera réalisé au moins 1 place de stationnement pour 2 chambres ;

Résidence et foyer logement pour personnes âgées : il sera réalisé au moins 1 place de stationnement pour 4 logements ou pour 4 chambres ;

Résidence pour étudiants : il sera réalisé au moins 1 place de stationnement par logement.

De plus, il sera réalisé dans tous les cas au moins 5 places pour visiteurs.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places à créer doit être apprécié en fonction de l'importance et de la nature du projet.

Vélos

1% minimum de la surface de plancher des immeubles d'habitation collective et des locaux à usage de bureau ou d'activité devra être affecté au stationnement des vélos dans des locaux fermés et facilement accessibles, ce local à vélos devant en tous les cas présenter une superficie minimale égale ou supérieure à 5 m².

Article Ut 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à L. 130-6 du code de l'urbanisme.

Éléments végétaux identifiés au titre de la loi paysage (article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) figurant au document graphique

Leur abattage et leur arrachage, partiel ou total, pourront être interdits ou subordonnés à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ut 14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Chapitre VII - Règles applicables à la zone Ux

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation principalement d'activités économiques, industrielles, artisanales et commerciales. Elle comprend notamment le parc d'activités « Val Luisant » rue Jean-Perrin, des parcelles situées près de la Cavée, des parcelles le long de l'Eure correspondant à une activité de minoterie ainsi que le poste électrique de Chaunay.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ux 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Les constructions à usage d'habitation
- Les annexes et extensions des constructions à usage d'habitation
- Les constructions, installations et aménagements à usage agricole
- Le stationnement des caravanes (sur parcelle non bâtie)
- L'aménagement de terrains de camping
- L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes
- Dans les parties de la zone soumises à des risques d'inondation, est interdite toute occupation et utilisation du sol susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation ; le premier niveau de plancher de toutes constructions autorisées sera placé à au moins 20 cm au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

Article Ux 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- À l'intérieur des zones de **nuisances sonores** figurées au document graphique par des hachures, les constructions sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues aux articles L.571-1 et suivants du code de l'environnement.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ux 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; ils doivent permettre l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article Ux 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, téléphone et communications électroniques

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Les raccordements téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Les aménagements devront permettre la desserte des constructions par les réseaux de communications électroniques ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Le débit maximum raccordable des eaux pluviales au réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe au droit de la parcelle, est défini comme suit :

Constructions sur des unités foncières nues

- dont la superficie est inférieure ou égale à 3 000 m², aucune limitation de débit n'est applicable ;
- dont la superficie est supérieure à 3 000 m² et inférieure ou égale à 10 000 m², le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 50 litres par seconde par hectare ;
- dont la superficie est supérieure à 10 000 m², le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 15 litres par seconde par hectare.

Constructions sur des unités foncières bâties

- dont la superficie est supérieure à 3 000 m², le débit maximum raccordable est celui généré par l'imperméabilisation actuelle dès lors que la superficie de l'aménagement projeté n'excède pas 20 % de la superficie de l'unité foncière. Lorsque la superficie de l'aménagement projeté est supérieure à 20 % de la superficie de l'unité foncière, les règles relatives aux unités foncières nues sont applicables sur la totalité de la superficie de l'unité foncière.

Article Ux 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article Ux 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport aux voies suivantes : route nationale 123, route départementale 921, la rue des Ribouches, avenue de la République

- Toute construction doit être implantée à une distance de l'alignement au moins égale à 10 m. Toutefois, les constructions à usage de bureaux ainsi que les structures démontables et provisoires peuvent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 4 m.

Par rapport aux autres voies (chemins ruraux, liaison douce ...) :

- Toute construction doit être implantée à une distance de l'alignement au moins égale à 2 m.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs :

- ils peuvent être implantés à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 2 m.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes :

- toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article Ux 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait d'une distance au moins égale à 3 m.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs :

- ils peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Réhabilitation ou extension de constructions existantes :

toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article Ux 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Ux 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie totale du terrain. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.

Article Ux 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 m hors tout sauf pour les parcelles situées le long de l'Eure (minoterie) où cette hauteur est fixée à 20 m.

Article Ux 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Une haie végétale d'arbustes d'essences telles que décrites à l'article 13 sera plantée en périphérie des aires de stationnement réalisées entre la façade des bâtiments et l'alignement de la Rn 123 ainsi que les aires de stationnement réalisées entre la façade des bâtiments et l'alignement de la voie intérieure, rue Jean-Perrin.

Clôtures

Par délibération du conseil municipal, les clôtures, y compris les portails et portillons, situées le long des voies ouvertes à la circulation (rue, voie piétonne, espace vert...) sont soumises à déclaration préalable.

Le long des voies ouvertes à la circulation (rue, voie piétonne, espace vert...), les seules clôtures autorisées sont :

- les grillages, treillages et lisses doublés ou non de haies végétales taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum ;
- les haies végétales taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum et composées d'essences locales décrites à l'article 13.

Article Ux 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique. Aux espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des poids lourds et divers véhicules utilitaires.

Constructions à usage industriel :

il sera réalisé sur la parcelle au moins 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre de places de stationnement peut être réduit sans être inférieur à 1 place pour 200 m² de la surface de plancher si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par 40 m².

Constructions à usage de bureau

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement ; en cas de réhabilitation, d'annexe ou d'extension, il n'est pas exigé de place de stationnement nouvelle.

Constructions à usage commercial

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement ; en cas de réhabilitation, d'annexe ou d'extension, il n'est pas exigé de place de stationnement nouvelle.

Constructions à usage artisanal

Une surface au moins égale à 40 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement ; en cas de réhabilitation, d'annexe ou d'extension, il n'est pas exigé de place de stationnement nouvelle.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places à créer doit être apprécié en fonction de l'importance et de la nature du projet.

Vélos

1% minimum de la surface de plancher des immeubles à usage de bureau ou d'activité devra être affecté au stationnement des vélos en locaux fermés et facilement accessibles, ce local à vélos devant en tous les cas présenter une superficie minimale égale ou supérieure à 5 m².

Article Ux 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Haies le long des voies ouvertes à la circulation

Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. ; les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à L. 130-6 du code de l'urbanisme.

Espaces plantés

Au moins 15 % de la superficie totale du terrain seront traités en espace planté et engazonné de pleine terre sans pouvoir être imperméabilisés.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ux 14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE AGRICOLE

Chapitre VIII - Règles applicables à la zone A

Cette zone correspond aux secteurs de la commune protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres *agricoles*.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception des constructions et installations strictement liées et nécessaires :

- à l'exploitation agricole telle que définie par l'article L. 311-1 du code rural à savoir la maîtrise et l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et les activités qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole (hébergement, restauration, camping et caravanage, vente de produits à la ferme...); sont également réputés agricoles la préparation et l'entraînement des équidés domestiques ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

Article A 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les bâtiments d'exploitation destinés à l'activité agricole et aux activités dans le prolongement de l'acte de production (vente directe, accueil à la ferme, transformation de produits agricoles... à condition d'être accessoires à l'activité de production) seront implantés à moins de 100 m des bâtiments existants sauf si des impératifs techniques ou liés à la propriété foncière justifient une plus grande distance.
- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées, à condition d'être nécessaires à l'activité agricole, à moins de 50 m des bâtiments d'exploitation existants, à hauteur d'un logement pour une exploitation individuelle et de deux logements par site d'exploitation en cas d'exploitation sociétaire. Une distance supérieure pourra être autorisée en cas d'impératifs techniques.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'activité agricole sous réserve d'une bonne insertion paysagère.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général et aux ouvrages hydrauliques.
- À l'intérieur des zones de **nuisances sonores** figurées au document graphique par des hachures, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues aux articles L.571-1 et suivants du code de l'environnement.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Article non réglementé.

Article A 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Article non réglementé.

Article A 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article A 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport aux routes nationale et départementales

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

Par rapport aux autres voies (chemins ruraux, liaison douce...) :

- Toute construction doit être implantée à une distance de l'alignement au moins égale à 2 m.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs :

- ils peuvent être implantés à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 2 m.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes :

- toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article A 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait d'une distance au moins égale à 3 m.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs :

- ils peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Réhabilitation ou extension de constructions existantes :

- toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer à condition de ne pas aggraver la situation existante.

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

Article non réglementé.

Article A 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article A 10 Hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

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

Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Les constructions, façades et couvertures, seront de teinte sombre et mate, exception fait pour les silos métalliques.

Les constructions de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des techniques nouvelles, à des matériaux nouveaux ou utilisant de l'énergie renouvelable (exemple : bâtiment basse consommation, constructions à hautes performances énergétiques, panneaux solaires ou photovoltaïques...) sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale.

Article A 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article A 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Haies

Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. ; les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article A 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE NATURELLE

Chapitre IX - Règles applicables à la zone N

Il s'agit de la zone qui correspond aux secteurs intéressants au point de vue du paysage et de la biodiversité.

Une partie de la zone est concernée par le **risque inondation** (ainsi que cela figure aux annexes du Plu).

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un **élément identifié**, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, devront être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23.

Le **secteur Nj** accueille des jardins potagers.

Le **secteur Ni** accueille les constructions et installations à usage de sports, loisirs etc.

Définition du bâti existant à valeur patrimoniale et architecturale : il s'agit de constructions qui justifient leur préservation par leur intérêt architectural, historique (bâti témoignant d'une époque), culturel (bâti témoignant de pratiques ou d'usages particuliers) ou esthétique. Leur aspect extérieur peut être constitué de matériaux traditionnels tels qu'enduits, briques, pierre, terre, colombages etc. ; leurs charpentes ont été dimensionnées pour supporter des couvertures en tuiles, en ardoises, en chaume.... Une grange ou une écurie en pisé avec entourage des ouvertures en briques et toiture à 45°, un corps de logis couvert en tuiles plates, une habitation du XIX^e couverte en zinc, un récent pavillon à usage d'habitation, une longère... constituent du bâti à valeur patrimoniale et architecturale. Au contraire ne sont pas considérées comme telles des constructions industrialisées comme des hangars métalliques même s'ils ont plus de cinquante ans d'âge etc.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.

- Dans les parties de la zone soumises à des risques d'inondation, sont interdites :
 - toute occupation et utilisation du sol susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation ;
 - les habitations si la submersion est égale ou supérieure à 1 m.

Article N2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Le changement de destination est autorisé sous réserve de concerner du bâti existant à valeur patrimoniale et architecturale défini ci-dessus,
- Les annexes et extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées sous réserve que l'emprise des constructions après extension ne dépasse pas :
 - 130 m² si S est inférieure ou égale à 100 m²,
 - 1,3 S si S est supérieure à 100 m²,« S » étant l'emprise totale des constructions (en m²) existant avant toute extension ;
- l'extension peut s'opérer à l'intérieur de bâtiments existants lorsque ceux-ci sont à valeur patrimoniale et architecturale définie ci-dessus.
- Les abris pour animaux sont autorisés à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 80 m², à raison d'une construction par unité foncière d'une superficie au moins égale à 10 000 m², et s'ils sont nécessaires pour la gestion de la biodiversité.
- les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ;
- les constructions et installations lorsqu'elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et sous réserve d'une bonne insertion paysagère ;

- Dans les parties de la zone soumises à des risques d'inondation, le premier niveau de plancher de toutes constructions autorisées sera placé à au moins 20 cm au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.
- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des **éléments construits** (bâtiments, murs de clôture...) identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration préalable en application de l'article R. 421-23.
- L'abattage et l'arrachage, partiel ou total, des **éléments végétaux** (haies, arbres...) identifiés au titre de l'article L.123-1-5, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, sont subordonnés à la délivrance d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23.
- À l'intérieur des zones de **nuisances sonores** figurées au document graphique par des hachures, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues aux articles L.571-1 et suivants du code de l'environnement.
- Dans les **secteurs inondables** (repérés au document graphique) : les constructions doivent respecter les dispositions de la servitude pour le risque inondation ; les constructions de toute nature, y compris les clôtures, pourront être interdites si elles font obstacle à l'écoulement des eaux ; les remblais sont interdits à l'exception de ceux rendus nécessaires pour l'assainissement.

Sont **en plus** admis dans le secteur **Nl** :

- les constructions, travaux, installations et aménagements s'ils sont nécessaires pour la création ou l'extension d'équipements sportifs, de loisirs (exemple : équipement de la base de loisirs, ...) ou de tourisme dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
- les constructions, travaux, installations et aménagements s'ils sont liés à l'activité équestre et sous réserve d'être installés à plus de 50 m de toute parcelle en zone urbaine ;
- les aires de stationnement si elles sont liées aux occupations et utilisations du sol autorisées et sous réserve d'une bonne insertion paysagère ;
- les constructions à usage d'habitation à condition d'être directement liées et nécessaires au gardiennage et à la surveillance des équipements autorisés.

Sont **seuls** admis dans le secteur **Nj** :

- les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ;
- les abris de jardins s'ils présentent une emprise au sol égale ou inférieure à 8 m² ;
- les serres si elles présentent une emprise au sol égale ou inférieure à 15 m².

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article N3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; ils doivent permettre l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut

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

Les aires de stationnement seront traitées en matériaux perméables.

Article N4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, téléphone et communications électroniques

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Les raccordements téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Les aménagements devront permettre la desserte des constructions par les réseaux de communications électroniques ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, conformément à la réglementation en vigueur. Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Eaux pluviales

Le débit maximum raccordable des eaux pluviales au réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe au droit de la parcelle, est défini comme suit :

Constructions sur des unités foncières nues

- dont la superficie est inférieure ou égale à 3 000 m², aucune limitation de débit n'est applicable ;
- dont la superficie est supérieure à 3 000 m² et inférieure ou égale à 10 000 m², le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 50 litres par seconde par hectare ;
- dont la superficie est supérieure à 10 000 m², le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 15 litres par seconde par hectare.

Constructions sur des unités foncières bâties

- dont la superficie est supérieure à 3 000 m², le débit maximum raccordable est celui généré par l'imperméabilisation actuelle dès lors que la superficie de l'aménagement projeté n'excède pas 20 % de la superficie de l'unité foncière. Lorsque la superficie de l'aménagement projeté est supérieure à 20 % de la superficie de l'unité foncière, les règles relatives aux unités foncières nues sont applicables sur la totalité de la superficie de l'unité foncière.

Article N5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article N6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 2 m.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article N7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Article N8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article N9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 10 % de la superficie totale du terrain.

Article N10 Hauteur maximale des constructions

Les constructions comporteront au plus 3 niveaux : R + 1 + C. De plus, le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,6 m le niveau du terrain naturel avant travaux.

Secteur N1 :

Les constructions ne dépasseront pas la hauteur de 6 m mesurés à l'égout du toit.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, toutes les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article N11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

Éléments bâtis identifiés au titre de la loi paysage (article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) figurant au document graphique

Toute intervention sur ce bâti doit s'attacher à préserver -voire à restituer- les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition de façade, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, aspects des enduits (lisses, sans relief sensible, couleur), décor s'il en existe.

Clôtures

Par délibération du conseil municipal, les clôtures, y compris les portails et portillons, situées le long des voies ouvertes à la circulation (rue, voie piétonne, espace vert ...) sont soumises à déclaration préalable.

Le long des voies ouvertes à la circulation (rue, voie piétonne, espace vert ...), les seules clôtures autorisées sont :

- les grillages, treillages et lisses doublés ou non de haies végétales taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum ;
- les haies végétales taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum et composées d'essences locales décrites à l'article 13.

Article N12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article N13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Haies

Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. ; les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*)... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à L. 130-6 du code de l'urbanisme.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé

Annexe 1

Lexique définissant certains termes utilisés

Nota : en cas de divergences d'écriture, les dispositions du règlement prévaudront sur celles du présent lexique

Occupations et utilisations des sols

Construction

La notion de construction au sens des dispositions du code de l'urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- toutes constructions et bâtiments, même ne comportant pas de fondation indépendamment de la destination ;
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Toutefois les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

Annexe

Les constructions annexes sont des constructions secondaires constituant des dépendances des constructions principales (« l'accessoire suit le principal »). Elles doivent répondre aux conditions cumulatives suivantes : être une construction non *affectée* à l'habitation ou à une activité, être une construction non contiguë à une construction principale. Il peut s'agir par exemple d'un garage, d'un abri de jardin, d'une remise à bois...

Extension

Il s'agit du prolongement de la construction principale **accollée** à cette dernière.

Extension mesurée : elle doit s'apprécier par rapport à la construction existante en fonction de l'importance de l'extension et de sa nature. L'extension mesurée ne doit pas entraîner une profonde modification de l'existant susceptible d'être assimilée à une nouvelle construction. Elle peut se traduire par une augmentation de l'emprise du sol, de la surface de plancher, du volume de la construction. L'extension mesurée doit rester subsidiaire par rapport à l'existant. L'extension mesurée « à répétition » entraînant une profonde modification de l'existant devra être refusée.

Façade

Ce terme désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment.

Pignon

Ce terme désigne le mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ce comble.

Destination/affectation

La notion de destination des constructions concerne la conception même des constructions, leurs caractéristiques physiques, c'est-à-dire leur volume enveloppe, leur aspect extérieur, leur superficie, etc. Cette notion est intimement liée à l'affectation dominante des sols par zone, aux objectifs et aux motifs d'urbanisme définis dans le rapport de présentation.

Les notions d'affectation, voire d'utilisation concernent l'usage des constructions, indépendamment de leurs caractéristiques propres, de leur implantation, de leur volume ou de leur aspect extérieur. C'est moins la construction que l'usage ou les transformations d'usage qu'il peut en être fait et les activités qui peuvent s'exercer dans ces constructions que des législations indépendantes de celles du Plu cherchent ainsi à contrôler et à réguler. Il en est ainsi :

- des législations relatives au changement d'affectation prévu aux articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation
- ou des législations relatives à l'agrément ou à la redevance prévues par le code d'urbanisme et relatives, en particulier, au contrôle de l'implantation et de l'utilisation des locaux à usage de bureaux ou d'activités.

La notion de destination est attachée à la construction ou aux travaux sur une construction existante et non à l'occupation ou l'usage qui peut être fait de cette construction. Un Plu ne saurait prévoir une interdiction ou des conditions d'usage d'une construction. Il n'existe aucune base légale en la matière et il est logique qu'il en soit ainsi, car les règles édictées par le Plu sont des servitudes affectant l'immeuble ou la construction totalement indifférentes de la personne qui l'occupe, ou de l'usage qu'elle peut en faire.

Extrait de «*Le plan d'occupation des sols, son contenu*», juillet 1999, direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement pages 100 et 101.

Catégories de destinations

- habitation,
- hébergement hôtelier,
- bureaux,
- commerce,
- artisanat,
- industrie,
- exploitation agricole ou forestière,
- entrepôt,
- constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

Ces occupations et utilisations du sol sont destinées à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'un organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif. Ce sont par exemple les constructions affectées aux services publics départementaux, municipaux ou intercommunaux, et ouvertes au public ; les crèches et les garderies ; les écoles ainsi que les annexes rattachées ; les constructions destinées à des activités culturelles et de loisirs ; les dispensaires, les résidences médicalisées, les cliniques ; les lieux de culte ; les établissements sportifs, publics ou associatifs, ouverts au public ; les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux (voiries, énergies, fluides, télécommunications, assainissement) et des services urbains (transports collectifs, traitement des déchets)...

Le vocable « **ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs** » a une acception plus restreinte et correspond aux ouvrages purement techniques comme un transformateur ou une station d'épuration.

Installations classées pour la protection de l'environnement

Ce sont des installations soumises à la loi du 19 juillet 1976 modifiée, laquelle a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Une station service, un pressing sont des installations classées pour la protection de l'environnement ; une exploitation agricole qui accueille un certain nombre d'animaux (par exemple) peut aussi être une installation classée pour la protection de l'environnement.

Installations et aménagements

Les articles R. 421-19 à R. 421-23 énumèrent les catégories d'installations et d'aménagements soumis, selon leur importance, à déclaration préalable ou permis d'aménager :

- les lotissements ;
- les divisions de propriétés foncières
- les remembrements ;
- la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping ;
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- les aires d'accueil des gens du voyage ;
- les aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ;
- les affouillements et exhaussements du sol ;
- les coupes ou abattages d'arbres ;

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5 ;
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports.

Patrimoine

Bâti existant à valeur patrimoniale ou architecturale : il s'agit de constructions –souvent d'anciennes constructions à usage agricole au sens large– qui justifient leur préservation par leur intérêt architectural, historique (bâti témoignant d'une époque), culturel (bâti témoignant de pratiques ou d'usages particuliers) ou esthétique. Leur aspect extérieur peut être constitué de matériaux traditionnels tels qu'enduits, briques, pierre, terre, colombages etc. ; leurs charpentes ont été dimensionnées pour supporter des couvertures en tuiles, en ardoises, en chaume.... Par exemple, une ancienne grange ou écurie en pisé avec entourage des ouvertures en briques et couverture en tuile ou en ardoise, un corps de logis couvert en tuiles plates constituent du *bâti à valeur architecturale* tandis qu'une habitation du XIX^e couverte en zinc, un récent pavillon à usage d'habitation, une longère ... constituent du *bâti à valeur patrimoniale*.

Au contraire sont considérées comme n'ayant de valeur ni patrimoniale ni architecturale des constructions industrialisées telles que des hangars même s'ils ont plus de cinquante ans d'âge, des bâtiments d'élevage en batterie désaffectés, etc.

Terrain/parcelle/unité et propriété foncière

La **parcelle** fait référence aux unités cadastrales permettant une désignation précise renvoyant aux plans et à la matrice. Ce terme relève du régime fiscal et n'a pas d'effet vis-à-vis de l'occupation des sols.

Le **terrain** et l'**unité foncière**, ou îlot de propriété, recouvrent exactement la même notion. Ils désignent l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

La **propriété foncière** constitue l'ensemble des biens fonciers appartenant à un même propriétaire. Elle peut être composée de plusieurs unités foncières.

Le **lot** est la parcelle d'un terrain qui a été divisé dans le cadre d'un lotissement, par exemple. Le lot devient un terrain dès lors qu'il fait l'objet d'une acquisition.

Division d'un terrain/lotissement /opération d'ensemble

Constitue un **lotissement** au sens du code de l'urbanisme « la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ». Le Code ne fait plus référence à des notions complexes, dont les interprétations pouvaient être sujet à débat, telles que celles d'opération d'aménagement foncier ou celles des mutations ou de partage et la condition de temps « de moins de 10 ans » est supprimée.

Opération d'ensemble : ce terme englobe les opérations d'aménagement d'ensemble, soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements : les zones d'aménagement concerté, les restaurations immobilières, les secteurs sauvegardés, les lotissements et les permis groupés sont des opérations d'ensemble.

Permis groupé : le permis de construire dit « groupé » permet la construction sur un même terrain, par une personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette peut faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. (d'après *Les outils juridiques de l'aménagement*, Christian Bellet, la Lettre du cadre territorial).

Desserte des terrains par les voies, implantation par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives

Voies

Les voies correspondent à toutes les voies publiques ou privées ouvertes au public quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...).

Emprises publiques

Les emprises publiques correspondent à tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

Accès

L'accès est le passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie. Il est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert. L'accès est un passage privé non ouvert à la circulation publique et situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction ; l'accès peut ouvrir sur un chemin desservant plusieurs logements.

Alignement

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie publique ouverte à la circulation automobile ; la voie comporte la chaussée, ses dépendances et les trottoirs lorsqu'ils existent.

Limite séparative

Limite latérale : en se référant à un terrain présentant une configuration de quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la limite de référence (alignement) constituent les limites séparatives latérales.

Limite de fond de parcelle : limite opposée à la limite de référence.

Marge de recul : c'est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication au plan, soit d'une prescription du règlement. Sa largeur se mesure soit depuis l'axe de la voie, soit depuis l'alignement actuel ou futur et jusqu'au mur de façade.

Retrait : c'est l'espace situé entre une construction et la limite séparative. Sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété. Ce retrait est calculé depuis les saillies lorsque celles-ci présentent une largeur au moins égale au quart de la façade.

Baies et jours :

une baie principale est une ouverture, pratiquée dans un mur ou un toit, donnant sur une pièce principale, comme un salon, un séjour, un bureau, une chambre, une cuisine de surface habitable supérieure à 12 mètres carrés, et apportant à cette pièce une vue vers l'extérieur.

Une baie secondaire est une ouverture, pratiquée dans un mur ou un toit, donnant sur un espace secondaire, comme une salle de bains, une buanderie, un vestibule, un escalier, un couloir, une cuisine de surface inférieure à 12 mètres carrés, et apportant à cet espace une vue vers l'extérieur.

Un jour est une baie principale ou secondaire, apportant aucune vue vers l'extérieur, ou dont le point bas est supérieur à 2,50 mètres au-dessus du plancher du rez-de-chaussée, et à 1,90 mètre au-dessus du plancher d'un étage supérieur.

Une baie principale dispose d'une hauteur d'allège (espace plein sous la fenêtre) fixée à 1,20 mètre au maximum, d'une largeur de vue de 3,60 mètres au moins, et d'une profondeur de vue de 3,60 mètres au moins.

Emprise au sol des constructions

Emprise au sol d'une construction

C'est la projection au sol de tous les bâtiments présents sur un terrain (habitation, garage, abris de jardin, serre...), quelle qu'en soit la hauteur, débords compris.

L'emprise au sol comprend :

- l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris,
- les éléments en débords de la construction comme auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises etc.,
- les éléments en surplomb de la construction : balcons, loggias, coursives etc.

L'emprise au sol ne comprend pas :

- les terrasses de plain pied,
- les terrasses sans fondation profonde et qui présentent une surélévation inférieure ou égale à 1,5 m par rapport au terrain naturel ;
- les aires de stationnement extérieures non closes.

Le coefficient d'emprise au sol (Ces) exprime le rapport entre l'emprise au sol, d'une part, et la superficie du terrain, d'autre part. Il permet d'exprimer en mètres carrés l'occupation de l'espace bâti (les bâtiments principaux et les bâtiments annexes, ainsi que tous les ouvrages ou installations soumis à une autorisation préalable, les terrasses de plus de 0,60 mètre par rapport au sol naturel) par rapport au terrain. Un Ces de 0,50 sur un terrain de 1 000 mètres carrés permet la construction sur une emprise de 500 mètres carrés au sol.

La surface de plancher (ordonnance du 16 novembre 2011) se substitue aux notions de surface hors œuvre brute et de surface hors œuvre nette. Elle se définit comme suit : « la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment après déduction :

- des façades et embrasures de fenêtre,
- des vides et trémies d'escaliers et ascenseurs,
- des espaces à moins de 1,80 m de hauteur sous plafond,
- des zones de stationnement des véhicules (*par exemple le garage ou le parking souterrain*),
- des combles non aménageables,
- des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un ou plusieurs bâtiments sauf s'il s'agit d'une habitation individuelle au sens du code de la construction et de l'habitat (à savoir jusqu'à deux logements par bâtiment),
- des caves ou celliers annexes à des logements collectifs si ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune et de 10% des surfaces de plancher d'habitations collectives desservies par des parties communes intérieures.

Hauteur des constructions

L'égout du toit correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

Le **faîtage** désigne la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées, ou, dans les autres cas, la limite supérieure d'une toiture.

Un **comble** est la superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture, ensemble qui abrite le dernier niveau, situé sous une toiture à pans inclinés, d'une construction.

La **hauteur des constructions est mesurée** à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, les ouvrages techniques et les autres structures compris, à l'exception des cheminées et des ouvrages unidimensionnels. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de la dite façade. La hauteur au faîtage est mesurée au point le plus haut de la toiture, par rapport au terrain naturel. La hauteur à l'égout est mesurée à la gouttière ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel, la mesure est identique au calcul de la hauteur des constructions.

Le **sol naturel** est le sol existant avant les fouilles et les remblais nécessaires à l'exécution des ouvrages. Pour l'application des articles 6, 7, 8 et 10 :

- l'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du règlement du Plu, par le plus bas point du sol naturel situé à l'intérieur de l'emprise de la construction nouvelle.

Pour l'application des articles 6 (alignement) et 11 (clôtures) :

- l'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du règlement du Plu, par le niveau du sol naturel à l'alignement ou sur la limite séparative.

Espaces libres et plantations

Les espaces boisés classés (article L. 130-1 du code de l'urbanisme) :

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. 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. En outre, ce classement ne peut être réduit ou supprimé que par une procédure de révision du document d'urbanisme. Ce classement vise à protéger strictement la nature du sol qui doit rester boisé, ce qui n'empêche pas les coupes et abattages sous réserve d'autorisation préalable.

Les éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5,7°

L'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme prévoit que les Plu peuvent Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

L'article R421-23 du code de l'urbanisme indique que les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Lexique établi notamment à partir de : «*Le plan d'occupation des sols, son contenu* », juillet 1999, direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, le *lexique du règlement du plan local d'urbanisme du Grand-Lyon* et le *lexique du règlement du plan local d'urbanisme d'Angers*.
