

# MAINCY

SEINE ET MARNE



---

## PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU approuvé le 17 Novembre 2014

### 5 – REGLEMENT 5.1. REGLEMENT

---



---

# SOMMAIRE

---

## TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

---

Chapitre I - Dispositions propres à la zone Ua	4
Chapitre II - Dispositions propres à la zone Ub	13

---

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

---

Chapitre I - Dispositions propres à la zone AU	21
--	----

---

## TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

---

Chapitre I - Dispositions propres à la zone A	33
---	----

---

## TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

---

Chapitre I - Dispositions propres à la zone N	41
Chapitre II - Dispositions propres aux zones Na, Nb, Nc, Nd, Ne et Nf	45

---

## ANNEXES

---

Rappel du code de l'urbanisme	55
Rappel du code de la construction et de l'habitation	62
Rappel du code civil	63

**Rappel :** Le territoire communal est partiellement couvert par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.), celle-ci est une servitude d'utilité publique, par conséquent les prescriptions de l'A.V.A.P. ont la primauté sur celles du P.L.U.

---

**Rappel** : Le territoire communal est partiellement couvert par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.), celle-ci est une servitude d'utilité publique, par conséquent les prescriptions de l'A.V.A.P. ont la primauté sur celles du P.L.U.

---

---

## LES ZONES URBAINES

---

**Rappel** : Le territoire communal est partiellement couvert par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.), celle-ci est une servitude d'utilité publique, par conséquent les prescriptions de l'A.V.A.P. ont la primauté sur celles du P.L.U.

---

## CHAPITRE I - LA ZONE UA

---

### PRESENTATION DE LA ZONE

---

(extrait du rapport de présentation)

La zone UA correspond à la partie désignée comme le tissu ancien au sein du village.

Elle imbrique dans un tissu urbain dense des constructions à usage d'habitat, d'équipements collectifs, d'artisanat et de commerces. Cette mixité fonctionnelle qu'il convient de favoriser, met en relation de proximité les services et l'habitat.

Le paysage urbain, emblématique de la dimension patrimoniale remarquable du village, se caractérise par une forte emprise des constructions, des implantations à l'alignement et en limites séparatives constitutives de fronts bâtis qui structurent le paysage des voies et des places. Ce paysage urbain spécifique concourt à la fondation de l'identité communale. Il convient de le préserver.

L'évolution du bâti doit permettre l'aménagement avec ou sans changement de destination et la réhabilitation des constructions existantes, des extensions des constructions existantes, de nouvelles constructions dans le respect du paysage urbain environnant.

La zone UA est concernées par l'AVAP (Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) qui est une servitude d'utilité publique, par conséquent les règles établies par l'AVAP s'imposent au règlement du PLU.

La zone UA se superpose au secteur 1 et englobe un des secteurs 3 de l'AVAP (Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine).

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°3.5. « Les Basses Guichardes » complète le règlement de la zone UA pour le secteur concerné.

Au sein de la zone UA, un secteur correspondant à un des secteurs 3 de l'AVAP est couvert par la trame « terrains cultivés à protéger » au titre du 9° de l'article L 123-1.5 du code de l'urbanisme.<sup>1</sup>

Il s'agit de protéger des terrains non bâtis utilisés actuellement en jardins, prairie qui permettent d'offrir une vue particulièrement valorisante sur l'église et le presbytère. Leur protection à la fois dans l'AVAP et dans le PLU garantira à long terme la pérennité de cette composition paysagère au sein du village.

---

#### <sup>1</sup> Article L123-1-5

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à [l'article L. 121-1](#), qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, le règlement peut :

9° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

**Rappel :** Le territoire communal est partiellement couvert par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.), celle-ci est une servitude d'utilité publique, par conséquent les prescriptions de l'A.V.A.P. ont la primauté sur celles du P.L.U.

Sur la partie Est de la rue Alfred et Edmé Sommier, afin d'éviter toute ambiguïté, la délimitation entre les zones UA et N est fixée à 50 mètres de l'alignement de la rue.

Cette profondeur de 50 mètres doit être mesurée à partir du N°40 (parcelles 152) pour la partie au sud de la rue et à partir du N°21 (parcelle 44) pour la partie au nord de la rue.

### **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Dans la bande de protection de 50 mètres des lisières des bois et forêts, toute construction nouvelle est interdite.**

#### **Sont interdits :**

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation.

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

#### **Sont autorisés sous conditions :**

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, au commerce, au bureau, à l'artisanat à condition que :
  - elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité,
  - elles n'apportent pas une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication des stationnements de véhicule, l'augmentation de la circulation automobile,
  - que, par leur taille ou leur organisation, elles ne soient pas incompatibles avec le caractère de la zone.
- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles soient directement liées aux destinations autorisées dans la zone et :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
  - qu'elles n'entraînent aucune inconvénient ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage
  - que les nuisances puissent être prévues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

**Rappel :** Le territoire communal est partiellement couvert par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.), celle-ci est une servitude d'utilité publique, par conséquent les prescriptions de l'A.V.A.P. ont la primauté sur celles du P.L.U.

- 
- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
  - Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'aménagements d'infrastructures routières publiques.

### **ARTICLE UA 3 – DESSERTE ET ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Excepté lorsqu'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) a été établie, les nouvelles voies en impasse sont interdites.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

### **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 – Alimentation en eau potable**

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

#### **2 – Assainissement**

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

##### **Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

##### **Eaux pluviales**

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

Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.

**Rappel :** Le territoire communal est partiellement couvert par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.), celle-ci est une servitude d'utilité publique, par conséquent les prescriptions de l'A.V.A.P. ont la primauté sur celles du P.L.U.



---

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière ou les réguler avant rejet. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation, à enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

### **3 – Energie – Communication**

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

### **4 – Déchets ménagers**

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

## **ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

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

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans cet article ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division (en application de l'article R.123-10-1 du CU).

- Les constructions existantes implantées à l'alignement doivent être maintenues. En cas de démolition, elles doivent être reconstruites à l'alignement.

- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée en retrait de l'alignement peut être édifiée à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

- Les nouvelles constructions principales doivent être implantées à l'alignement, toutefois ces constructions peuvent être implantées en retrait de l'alignement à condition que la clôture implantée à l'alignement soit constituée d'un mur de clôture répertorié par l'AVAP (plan n° 3.2 de l'AVAP) comme « mur de 1<sup>er</sup> ou de 2<sup>ème</sup> intérêt » ou à condition qu'il existe déjà une construction implantée à l'alignement sur l'unité foncière.

- Toutes les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum mesurés à partir du bord du ru de la Fontaine.

**Rappel :** Le territoire communal est partiellement couvert par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.), celle-ci est une servitude d'utilité publique, par conséquent les prescriptions de l'A.V.A.P. ont la primauté sur celles du P.L.U.

---

**Le long des voies bordées par une bande de constructibilité légendée « bande de 30 mètres constructible » au document graphique :**

Excepté pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions principales doivent être implantées à l'intérieur de cette bande de 30 m de profondeur, cependant en dehors de cette bande peuvent être implantées :

- les annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité artisanale, hôtelière, d'entrepôt, commerciale ou de bureau et dont l'emprise au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup> et la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres,
- les piscines y compris celles dont l'emprise au sol est supérieure à 20 m<sup>2</sup> à condition qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public
- les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. à condition qu'elles n'excèdent pas 30% de la surface de plancher du bâtiment concerné.

**Le long du côté sud de la rue Alfred et Edmé Sommier entre la rue Traversière et la rue Marcel Gertener et le long du côté Est de la rue Traversière :**

A condition de respecter les trois premiers alinéas du présent article, les constructions principales peuvent être implantées en retrait de l'alignement et en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation n°3.5 « Les basses Guichardes ».

**ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans cet article ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division (en application de l'article R.123-10-1 du CU).

Les constructions nouvelles principales doivent être implantées sur au moins une des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU peuvent être implantées sur une ou deux limites séparatives aboutissant aux voie de desserte.

Les constructions annexes peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives, à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres.

Les règles de retrait ne sont pas appliquées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :

- 4 mètres si la façade comporte des baies.
- 2.50 mètres, si la façade est aveugle.

Une façade dite « aveugle » peut être constituée en tout ou en partie d'un dispositif fixe (châssis translucide...), toutefois ce dispositif ne peut permettre ni la vue, ni l'ouverture.

Dans le cas d'une servitude dite « de cour commune » dont l'établissement est prévu par l'article L 471-1 du code de l'urbanisme, il peut être dérogé aux règles définies ci-dessus comme suit : la distance d'implantation d'un bâtiment ne se calcule plus par rapport à la limite séparative mais par rapport à la limite opposée de la cour commune.

**Rappel :** Le territoire communal est partiellement couvert par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.), celle-ci est une servitude d'utilité publique, par conséquent les prescriptions de l'A.V.A.P. ont la primauté sur celles du P.L.U.

---

Toutes les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum mesurés à partir du bord du ru de la Fontaine.

**Cas d'exception :**

Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les dispositions du présent article, sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du règlement.

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

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans cet article ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division (en application de l'article R.123-10-1 du CU).

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

L'aménagement avec ou sans changement de destination d'une construction existante dont l'emprise au sol est supérieure à 60% est autorisé sur la totalité de la construction.

**ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Pour les terrains en pente, la hauteur est comptée au milieu de chacune des façades de la construction.

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

La hauteur de l'extension d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 11 mètres.

Toutefois, il sera recherché le respect du gabarit des volumes construits environnants et l'inscription sans brutalité des constructions nouvelles dans l'épannelage défini par les constructions existantes.

**Rappel :** Le territoire communal est partiellement couvert par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.), celle-ci est une servitude d'utilité publique, par conséquent les prescriptions de l'A.V.A.P. ont la primauté sur celles du P.L.U.

---

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

En application de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être 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.

L'aspect extérieur des constructions devra être conforme aux dispositions fixées par les règles de l'AVAP (Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine).

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT**

### **1 - Principes**

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

Seules les aires de stationnement dont le revêtement de sol est constitué de matériaux poreux (gravier, dalles gazon...) sont autorisées dans la zone de retrait minimum de 5 mètres mesurés à partir du bord du ru de la Fontaine.

Les règles suivantes s'appliquent pour les constructions nouvelles, en cas de changement de destination d'une construction existante, en cas d'extension ou d'agrandissement d'une construction existante.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.

### **Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables**

Conformément à l'article R111-14-2 du code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, doivent prévoir l'alimentation du parc en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Conformément à l'article R111-14-3 du code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs à usage principal tertiaire, équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, doivent prévoir l'alimentation du parc en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

### **Les vélos**

Conformément à l'article R111-14-4 du code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (cycles et les cycles à pédalage assisté).

**Rappel :** Le territoire communal est partiellement couvert par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.), celle-ci est une servitude d'utilité publique, par conséquent les prescriptions de l'A.V.A.P. ont la primauté sur celles du P.L.U.

---

Conformément à l'article R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Le nombre de places de stationnement pour les vélos est déterminé par les articles R111-14-4 et R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation et par l'arrêté ministériel du 20/02/2012.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, l'espace possède une superficie 0.75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Pour les bâtiments à usage de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour les constructions nouvelles à destination de commerce, pour les constructions nouvelles à destination d'activité artisanale, pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

La superficie à réserver au stationnement des vélos doit tenir compte de la nature et du fonctionnement des établissements et de leur situation.

## **2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles**

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

Construction à destination d'habitat

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit répondre à la règle qui exige le plus grand nombre de places de stationnement :

- Soit, pour les studios et les deux pièces dont la surface est inférieure à 40 m<sup>2</sup>, il sera créé au moins une place de stationnement par logement. Pour les logements de trois pièces et plus, il sera créé au moins deux places de stationnement par logement.
- Soit, il sera créé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Il est recommandé de créer des places de stationnement directement accessibles depuis la voie publique (sans portail).

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de l'extension d'un logement existant, à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.

Aménagement de constructions existantes avec ou sans changement de destination à destination d'artisanat, de commerce ou de bureaux

Aucune place de stationnement n'est exigée.

Constructions nouvelles à destination de commerce

A partir de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Constructions nouvelles à destination d'activité artisanale

A partir de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une surface au moins égale à 30% de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Constructions nouvelles à destination de bureaux

A partir de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Construction destinée à l'hébergement hôtelier

Il doit être aménagé une place de stationnement pour une chambre d'hôtel.

**Rappel :** Le territoire communal est partiellement couvert par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.), celle-ci est une servitude d'utilité publique, par conséquent les prescriptions de l'A.V.A.P. ont la primauté sur celles du P.L.U.

---

### **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

La pièce n°5.2 du PLU « Recommandations et liste des espèces végétales » propose des listes d'espèces végétales soit recommandées, soit déconseillées, soit déconseillées parce qu'invasives.

Au moins 20% de la superficie de l'unité foncière sera aménagée en espaces verts de pleine terre (sol non imperméabilisé).

Peuvent être inclus dans la superficie en espace vert de pleine terre l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non, les aires de stationnement dont le revêtement de sol est constitué de matériaux poreux (gravier, dalles gazon...).

La zone de retrait de 5 mètres minimum mesurés à partir du bord du ru de la Fontaine sera aménagée en espace vert de pleine terre planté d'essences liées aux milieux humides.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des terrasses doivent être plantés et enherbés.

### **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UA 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il est recommandé d'installer des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire.

### **ARTICLE UA 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

En application de l'article L123-1-5 14° 3<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme, les opérations de construction et d'aménagement doivent comporter des réseaux de communications électroniques satisfaisant aux critères suivants : au minimum installation des fourreaux et chambres de tirage pour le passage des fibres ou câbles.

**Rappel** : Le territoire communal est partiellement couvert par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.), celle-ci est une servitude d'utilité publique, par conséquent les prescriptions de l'A.V.A.P. ont la primauté sur celles du P.L.U.

---

## CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

---

### PRESENTATION DE LA ZONE

---

(extrait du rapport de présentation)

La zone UB correspond aux extensions récentes du tissu ancien du village et englobe les parties bâties du hameau des Trois Moulins.

La zone UB est concernées par l'AVAP (Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) qui est une servitude d'utilité publique, par conséquent les règles établies par l'AVAP s'imposent au règlement du PLU. Elle est couverte par le secteur 2 de l'AVAP dans le village et par le secteur 4 de l'AVAP dans le hameau des Trois Moulins.

Deux secteurs de la zone UB situés au nord et au sud du village et comprenant quelques constructions sont inclus dans le site classé. Il est rappelé que dans les secteurs situés à l'intérieur du site classé du ru d'Ancœur (Arrêté du 14 octobre 1985) ; conformément à l'article L 341-10 du code de l'environnement, une autorisation spéciale doit être obtenue préalablement à toute modification de l'état ou de l'aspect du site classé.

Cette zone est ainsi constituée de quartiers marqués par leur vocation actuelle presque exclusive à usage d'habitat individuel peu dense. Les constructions sont implantées en retrait par rapport à la rue, souvent détachées des limites de propriété, le parcellaire est de taille moyenne voire de grande taille et l'emprise est faible.

Le tissu urbain et socioéconomique doit être consolidé en y favorisant le développement d'une mixité fonctionnelle et sociale et en optimisant le maillage piéton-cycle interquartiers et les liaisons avec les espaces centraux du village.

L'évolution du bâti doit permettre l'aménagement avec ou sans changement de destination et la réhabilitation des constructions existantes, des extensions des constructions existantes, de nouvelles constructions dans le respect du paysage urbain environnant.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°3.2. « Les Hautes Guichardes » complète le règlement de la zone UB pour le secteur concerné.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°3.4. « Les Biais » complète le règlement de la zone UB pour le secteur concerné.

**Rappel :** Le territoire communal est partiellement couvert par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.), celle-ci est une servitude d'utilité publique, par conséquent les prescriptions de l'A.V.A.P. ont la primauté sur celles du P.L.U.

**ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****Sont interdits :**

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation.

**Zone inondable****Dans la bande de 25 mètres :**

Le long de la rue des Trois Moulins, dans une bande de 25 mètres mesurée à partir du bord de l'emprise publique de la rue des Trois Moulins, toutes les constructions nouvelles sont interdites.

**ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****Sont autorisés sous conditions :**

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, au commerce, au bureau, à l'artisanat à condition que :
  - elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité,
  - elles n'apportent pas une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication des stationnements de véhicule, l'augmentation de la circulation automobile,
  - que, par leur taille ou leur organisation, elles ne soient pas incompatibles avec le caractère de la zone.
- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles soient directement liées aux destinations autorisées dans la zone et :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
  - qu'elles n'entraînent aucune inconvénient ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage
  - que les nuisances puissent être prévues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

**Rappel :** Le territoire communal est partiellement couvert par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.), celle-ci est une servitude d'utilité publique, par conséquent les prescriptions de l'A.V.A.P. ont la primauté sur celles du P.L.U.



- 
- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
  - Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'aménagements d'infrastructures routières publiques.
  - En application de l'article L123-1-5 16° du code de l'urbanisme, les programmes de logements comportant au moins 20 logements sont autorisés à condition qu'au moins 20 % des logements soit des logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

## **Zone inondable**

### **Dans la bande de 25 mètres :**

Le long de la rue des Trois Moulins, dans une bande de 25 mètres mesurée à partir du bord de l'emprise publique de la rue des Trois Moulins, les clôtures sont autorisées si elles sont conçues pour ne pas gêner l'écoulement des eaux, ni retenir les corps flottants et leurs fondations devront être arasées au niveau du sol naturel.

### **Dans la bande de 20 mètres :**

Le long de la rue des Trois Moulins, dans une bande de 20 mètres mesurés au-delà de la bande de 25 mètres du paragraphe précédent les constructions ne sont admises que si la cote du niveau habitable le plus bas est placée à 20 centimètres au moins au dessus de la cote du terrain naturel situé à 45 m de l'alignement et si les postes vitaux de distribution d'eau potable, de gaz, d'électricité et de combustibles, ainsi que les chaufferies, sont placés au minimum à cette cote ou, à défaut, à l'abri d'un cuvelage étanche.

**Dans la bande de 25 mètres et dans la bande de 20 mètres**, les remblaiements seront uniquement autorisés sur la surface de la construction et des voies d'accès futures. Les clôtures devront être conçues pour ne pas gêner l'écoulement des eaux ni retenir les corps flottants et leurs fondations devront être arasées au niveau du sol naturel.

## **ARTICLE UB 3 – DESSERTE ET ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Excepté lorsqu'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) a été établie, les nouvelles voies en impasse sont interdites.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

## **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 – Alimentation en eau potable**

**Rappel :** Le territoire communal est partiellement couvert par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.), celle-ci est une servitude d'utilité publique, par conséquent les prescriptions de l'A.V.A.P. ont la primauté sur celles du P.L.U.

---

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

## **2 – Assainissement**

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

### **Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau en cas de réalisation de celui-ci.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

### **Eaux pluviales**

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

Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière ou les réguler avant rejet. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation, à enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

## **3 – Energie – Communication**

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

## **4 – Déchets ménagers**

**Rappel :** Le territoire communal est partiellement couvert par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.), celle-ci est une servitude d'utilité publique, par conséquent les prescriptions de l'A.V.A.P. ont la primauté sur celles du P.L.U.

---

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

#### **ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans cet article ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division (en application de l'article R.123-10-1 du CU).

Les constructions existantes implantées à l'alignement doivent être maintenues. En cas de démolition, elles doivent être reconstruites à l'alignement.

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement.

Excepté pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions principales doivent être implantées à l'intérieur d'une bande de 30 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies actuelles ou futures cependant en dehors de cette bande peuvent être implantées :

- les annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité artisanale, hôtelière, d'entrepôt, commerciale ou de bureau et dont l'emprise au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup> et la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres,
- les piscines y compris celles dont l'emprise au sol est supérieure à 20 m<sup>2</sup> à condition qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public,
- les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. à condition qu'elles n'excèdent pas 30% de la surface de plancher du bâtiment concerné.

Le long de la rue des Trois Moulins, la bande de 30 mètres ci-dessus est mesurée au-delà de la bande de 25 mètres inconstructible de la zone inondable.

#### **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans cet article ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division (en application de l'article R.123-10-1 du CU).

Les constructions nouvelles principales doivent être implantées sur au moins une des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte.

**Rappel :** Le territoire communal est partiellement couvert par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.), celle-ci est une servitude d'utilité publique, par conséquent les prescriptions de l'A.V.A.P. ont la primauté sur celles du P.L.U.

---

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU peuvent être implantées sur une ou deux limites séparatives aboutissant aux voies de desserte.

Les constructions annexes peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives, à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres.

Les règles de retrait ne sont pas appliquées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :

- 4 mètres si la façade comporte des baies.

- 2.50 mètres, si la façade est aveugle.

Une façade dite « aveugle » peut être constituée en tout ou en partie d'un dispositif fixe (châssis translucide...), toutefois ce dispositif ne peut permettre ni la vue, ni l'ouverture.

Dans le cas d'une servitude dite « de cour commune » dont l'établissement est prévu par l'article L 471-1 du code de l'urbanisme, il peut être dérogé aux règles définies ci-dessus comme suit : la distance d'implantation d'un bâtiment ne se calcule plus par rapport à la limite séparative mais par rapport à la limite opposée de la cour commune.

#### **Cas d'exception :**

Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les dispositions du présent article, sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du règlement.

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

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans cet article ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division (en application de l'article R.123-10-1 du CU).

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

L'aménagement avec ou sans changement de destination d'une construction existante dont l'emprise au sol est supérieure à 40% est autorisé sur la totalité de la construction.

**Rappel :** Le territoire communal est partiellement couvert par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.), celle-ci est une servitude d'utilité publique, par conséquent les prescriptions de l'A.V.A.P. ont la primauté sur celles du P.L.U.

---

## **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Pour les terrains en pente, la hauteur est comptée au milieu de chacune des façades de la construction.

Il n'est pas fixé de règle pour :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur de l'extension d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 11 mètres. Toutefois, il sera recherché le respect du gabarit des volumes construits environnants et l'inscription sans brutalité des constructions nouvelles dans l'épannelage défini par les constructions existantes.

Le niveau bas des rez de chaussée des constructions nouvelles ne pourra être surélevé de plus de 0.60 mètre au-dessus du sol naturel.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

En application de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les parties de la zone UB incluses dans l'AVAP (Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine), l'aspect extérieur des constructions devra être conforme aux dispositions fixées par les règles de celle-ci.

Pour les parties de la zone UB incluses dans le site classé, il est rappelé que dans les secteurs situés à l'intérieur du site classé du ru d'Ancoeur (Arrêté du 14 octobre 1985) ; conformément à l'article L341-10 du code de l'environnement, une autorisation spéciale doit être obtenue préalablement à toute modification de l'état ou de l'aspect du site classé.

### **Dans la bande de 25 mètres et dans la bande de 20 mètres définies à l'article 2 :**

Le long de la rue des Trois Moulins, les clôtures sont autorisées si elles sont conçues pour ne pas gêner l'écoulement des eaux, ni retenir les corps flottants et leurs fondations devront être arasées au niveau du sol naturel.

## **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT**

### **1 - Principes**

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

**Rappel :** Le territoire communal est partiellement couvert par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.), celle-ci est une servitude d'utilité publique, par conséquent les prescriptions de l'A.V.A.P. ont la primauté sur celles du P.L.U.

---

Les règles suivantes s'appliquent pour les constructions nouvelles, en cas de changement de destination d'une construction existante, en cas d'extension ou d'agrandissement d'une construction existante.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.

### **Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables**

Conformément à l'article R111-14-2 du code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, doivent prévoir l'alimentation du parc en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Conformément à l'article R111-14-3 du code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs à usage principal tertiaire, équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, doivent prévoir l'alimentation du parc en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

### **Les vélos**

Conformément à l'article R111-14-4 du code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (cycles et les cycles à pédalage assisté).

Conformément à l'article R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Le nombre de places de stationnement pour les vélos est déterminé par les articles R111-14-4 et R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation et par l'arrêté ministériel du 20/02/2012.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, l'espace possède une superficie 0.75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Pour les bâtiments à usage de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour les constructions nouvelles à destination de commerce, pour les constructions nouvelles à destination d'activité artisanale, pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

La superficie à réserver au stationnement des vélos doit tenir compte de la nature et du fonctionnement des établissements et de leur situation.

## **2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles**

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

**Rappel :** Le territoire communal est partiellement couvert par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.), celle-ci est une servitude d'utilité publique, par conséquent les prescriptions de l'A.V.A.P. ont la primauté sur celles du P.L.U.

---

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

#### Construction à destination d'habitat

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit répondre à la règle qui exige le plus grand nombre de places de stationnement :

- Soit, pour les studios et les deux pièces dont la surface est inférieure à 40 m<sup>2</sup>, il sera créé au moins une place de stationnement par logement. Pour les logements de trois pièces et plus, il sera créé au moins deux places de stationnement par logement.
- Soit, il sera créé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Il est recommandé de créer des places de stationnement directement accessibles depuis la voie publique (sans portail).

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de l'extension d'un logement existant, à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.

#### Aménagement de constructions existantes avec ou sans changement de destination à destination d'artisanat, de commerce ou de bureaux

Aucune place de stationnement n'est exigée.

#### Constructions nouvelles à destination de commerce

A partir de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

#### Constructions nouvelles à destination d'activité artisanale

A partir de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une surface au moins égale à 30% de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

#### Constructions nouvelles à destination de bureaux

A partir de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

#### Construction destinée à l'hébergement hôtelier

Il doit être aménagé une place de stationnement pour une chambre d'hôtel.

### **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

La pièce n°5.2 du PLU « Recommandations et liste des espèces végétales » propose des listes d'espèces végétales soit recommandées, soit déconseillées, soit déconseillées parce qu'invasives.

Au moins 40% de la superficie de l'unité foncière sera aménagée en espaces verts de pleine terre (sol non imperméabilisé).

Peuvent être inclus dans la superficie en espace vert de pleine terre l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non, les aires de stationnement dont le revêtement de sol est constitué de matériaux poreux (gravier, dalles gazon...).

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des terrasses doivent être plantés et enherbés.

### **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

**Rappel** : Le territoire communal est partiellement couvert par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.), celle-ci est une servitude d'utilité publique, par conséquent les prescriptions de l'A.V.A.P. ont la primauté sur celles du P.L.U.

---

## **ARTICLE UB 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il est recommandé d'installer des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire.

## **ARTICLE UB 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

En application de l'article L123-1-5 14° 3<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme, les opérations de construction et d'aménagement doivent comporter des réseaux de communications électroniques satisfaisant aux critères suivants : au minimum installation des fourreaux et chambres de tirage pour le passage des fibres ou câbles.

**Rappel** : Le territoire communal est partiellement couvert par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.), celle-ci est une servitude d'utilité publique, par conséquent les prescriptions de l'A.V.A.P. ont la primauté sur celles du P.L.U.



---

---

## LES ZONES A URBANISER

---

**Rappel** : Le territoire communal est partiellement couvert par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.), celle-ci est une servitude d'utilité publique, par conséquent les prescriptions de l'A.V.A.P. ont la primauté sur celles du P.L.U.

---

# CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AU

---

## PRESENTATION DES ZONES

(extrait du rapport de présentation)

C'est une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation.  
La zone AU est divisée en trois secteurs destinés à accueillir principalement de l'habitat.

La zone AU est concernée par l'AVAP (Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) qui est une servitude d'utilité publique, par conséquent les règles établies par l'AVAP s'imposent au règlement du PLU.

Elle se superpose aux secteurs 4 et 2 de l'AVAP.

### **Le secteur AUa**

Situé au sud du village au lieu dit «La Fosse Ladier », en continuité du tissu d'extension du centre bourg, le site du projet d'une superficie d'environ 4ha, est occupé par des terrains de culture. Il est accessible au nord par le CR N°3 dit « des Guéraudins », au sud par le chemin rural dit CR N°3 dit « du Bas de la Fosse Ladier » et à l'est par le CR N°2.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°3.1. « La Fosse Ladier » complète le règlement de la zone AUa.

### **Le secteur AUb**

Situé au sud du village au lieu dit «Les Hautes Guichardes», le site du projet d'une superficie d'environ 2.01ha se compose en deux parties :

- au nord du CR N°2 dit « des Hautes Guichardes et des Fossés», il s'agit d'un cœur d'îlot occupé par des jardins et boisements,
- au sud du CR N°2 dit « des Hautes Guichardes et des Fossés», les parcelles sont occupées d'ouest en est par des jardins et abris de jardins, une construction à usage d'activités et une construction à usage d'habitat.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°3.2. « Les Hautes Guichardes » complète le règlement de la zone AUb.

### **Le secteur AUc**

Situé au cœur du hameau des Trois Moulins au lieu dit « Les Ecuyères », le site du projet d'une superficie d'environ 1.2ha, est occupé par des jardins et terrains en friche. Il est accessible au nord par la rue de Praslins, au sud par la RD 117A.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°3.3. « Les Ecuyères » complète le règlement de la zone AUc.

Les secteurs AUa et AUb seront ouverts à l'urbanisation lorsque le programme de reconstruction pour la mise aux normes en vigueur de la station d'épuration sera engagé. Les constructions y seront autorisées sous réserve de s'intégrer à un projet d'aménagement de l'ensemble du secteur concerné compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Le secteur AUc est ouvert à l'urbanisation dès l'entrée en vigueur du PLU. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'ensemble.

**Rappel :** Le territoire communal est partiellement couvert par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.), celle-ci est une servitude d'utilité publique, par conséquent les prescriptions de l'A.V.A.P. ont la primauté sur celles du P.L.U.

## **ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **Sont interdits :**

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article AU2.

## **ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**L'ouverture à l'urbanisation des secteurs AUa et AUb est conditionnée à l'engagement du programme de reconstruction de la station d'épuration pour sa mise aux normes.**

**Les destinations suivantes sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent à un projet d'aménagement de l'ensemble du secteur correspondant de la zone AU compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation correspondante.**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à destination d'habitation.
  
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, au commerce, au bureau, à l'artisanat à condition que :
  - elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité,
  - elles n'apportent pas une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication des stationnements de véhicule, l'augmentation de la circulation automobile,
  - que, par leur taille ou leur organisation, elles ne soient pas incompatibles avec le caractère de la zone.
  
- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles soient directement liées aux destinations autorisées dans la zone et :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
  - qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage
  - que les nuisances puissent être prévues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

**Rappel :** Le territoire communal est partiellement couvert par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.), celle-ci est une servitude d'utilité publique, par conséquent les prescriptions de l'A.V.A.P. ont la primauté sur celles du P.L.U.

- 
- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
  - Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'aménagements d'infrastructures routières publiques.

#### **Dans les secteurs AUa et AUb :**

- En application de l'article L123-1-5 16° du code de l'urbanisme, les programmes de logements sont autorisés à condition qu'au moins 20 % des logements soit des logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

#### **Zone inondable**

##### **Dans la bande de 25 mètres :**

Le long de la rue des Trois Moulins, dans une bande de 25 mètres mesurée à partir du bord de l'emprise publique de la rue des Trois Moulins, toutes les constructions nouvelles sont interdites.

Le long de la rue des Trois Moulins, dans une bande de 25 mètres mesurée à partir du bord de l'emprise publique de la rue des Trois Moulins, les clôtures sont autorisées si elles sont conçues pour ne pas gêner l'écoulement des eaux, ni retenir les corps flottants et leurs fondations devront être arasées au niveau du sol naturel.

##### **Dans la bande de 20 mètres :**

Le long de la rue des Trois Moulins, dans une bande de 20 mètres mesurés au-delà de la bande de 25 mètres du paragraphe précédent les constructions ne sont admises que si la cote du niveau habitable le plus bas est placée à 20 centimètres au moins au-dessus de la cote du terrain naturel situé à 45 m de l'alignement et si les postes vitaux de distribution d'eau potable, de gaz, d'électricité et de combustibles, ainsi que les chaufferies, sont placés au minimum à cette cote ou, à défaut, à l'abri d'un cuvelage étanche.

**Dans la bande de 25 mètres et dans la bande de 20 mètres**, les remblaiements seront uniquement autorisés sur la surface de la construction et des voies d'accès futures. Les clôtures devront être conçues pour ne pas gêner l'écoulement des eaux ni retenir les corps flottants et leurs fondations devront être arasées au niveau du sol naturel.

#### **ARTICLE AU 3 – DESSERTE ET ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

Les créations et modifications de voies (en et hors agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.

Compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

##### **Dans le secteur AUa :**

La desserte et les accès seront créés en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation N°3.1. « La Fosse Ladier ».

**Rappel :** Le territoire communal est partiellement couvert par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.), celle-ci est une servitude d'utilité publique, par conséquent les prescriptions de l'A.V.A.P. ont la primauté sur celles du P.L.U.

---

Il ne pourra être créé de nouvel accès sur la RD82E2 (rue Eugène Baillay) à moins de 50 mètres du carrefour entre la RD82E2 et le chemin rural dit du Bas de la Fosse Ladier.

**Dans le secteur AUb :**

La desserte et les accès seront créés en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation N°3.2. « Les Hautes Guichardes ».

**Dans le secteur AUc :**

La desserte et les accès seront créés en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation N°3.3. « Les Ecuères ».

**ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**1 – Alimentation en eau potable**

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

**2 – Assainissement**

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

**Eaux usées**

**Dans les secteurs AUa et AUb :**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

**Dans le secteur AUc :**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau en cas de réalisation de celui-ci.

**Dans l'ensemble des secteurs AU :**

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

**Eaux pluviales**

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

Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière ou les réguler avant rejet. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration,

**Rappel :** Le territoire communal est partiellement couvert par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.), celle-ci est une servitude d'utilité publique, par conséquent les prescriptions de l'A.V.A.P. ont la primauté sur celles du P.L.U.

---

devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation, à enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

### **3 – Energie – Communication**

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

### **4 – Déchets ménagers**

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

## **ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans cet article ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division (en application de l'article R.123-10-1 du CU).

### **Dans le secteur AUa :**

Excepté le long de la voie nouvelle d'orientation nord-sud reliant le chemin rural dit du bas de la Fosse Ladier au Chemin rural n°3 dit des Guéraudins, toutes les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de celui-ci avec un minimum de 1 mètre.

Le long de la voie nouvelle d'orientation nord-sud reliant le chemin rural dit du bas de la Fosse Ladier au Chemin rural n°3 dit des Guéraudins, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement de la voie, soit en retrait de la voie avec un maximum de 6 mètres.

Toutes les constructions seront implantées parallèlement ou perpendiculairement à la voie de desserte.

L'implantation des constructions se fera en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation N°3.1. « La Fosse Ladier ».

### **Dans le secteur AUb :**

Toutes les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de celui-ci avec un minimum de 1 mètre.

Toutes les constructions seront implantées parallèlement ou perpendiculairement à la voie de desserte.

L'implantation des constructions se fera en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation N°3.2. « Les Hautes Guichardes ».

**Rappel :** Le territoire communal est partiellement couvert par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.), celle-ci est une servitude d'utilité publique, par conséquent les prescriptions de l'A.V.A.P. ont la primauté sur celles du P.L.U.

---

### **Dans le secteur AUc :**

Les constructions principales doivent être implantées entièrement et alternativement soit dans une bande de 15 m mesurée par rapport à l'alignement de la voie nouvelle, soit au-delà des 15 mètres mesurés par rapport à l'alignement de la voie nouvelle.

L'implantation des constructions se fera en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation N°3.3. « Les Ecuyères ».

### **ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans cet article ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division (en application de l'article R.123-10-1 du CU).

### **Dans les secteurs AUa et AUb :**

Les constructions nouvelles principales doivent être implantées sur au moins une des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte.

L'implantation des constructions se fera en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation correspondante : N°3.1. « La Fosse Ladier » ou N°3.2. « Les Hautes Guichardes ».

### **Dans le secteur AUc :**

Les constructions seront implantées parallèlement ou perpendiculairement aux limites séparatives aboutissant à la voie de desserte.

L'implantation des constructions se fera en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation N°3.3. « Les Ecuyères ».

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

Les constructions annexes peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives, à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres.

Les règles de retrait ne sont pas appliquées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :

- 4 mètres si la façade comporte des baies.

- 2.50 mètres, si la façade est aveugle.

Une façade dite « aveugle » peut être constituée en tout ou en partie d'un dispositif fixe (châssis translucide...), toutefois ce dispositif ne peut permettre ni la vue, ni l'ouverture.

Dans le cas d'une servitude dite « de cour commune » dont l'établissement est prévu par l'article L 471-1 du code de l'urbanisme, il peut être dérogé aux règles définies ci-dessus comme suit : la distance d'implantation d'un bâtiment ne se calcule plus par rapport à la limite séparative mais par rapport à la limite opposée de la cour commune.

### **ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle pour :

**Rappel :** Le territoire communal est partiellement couvert par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.), celle-ci est une servitude d'utilité publique, par conséquent les prescriptions de l'A.V.A.P. ont la primauté sur celles du P.L.U.

---

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

### **ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Pour les terrains en pente, la hauteur est comptée au milieu de chacune des façades de la construction.

Il n'est pas fixé de règle pour :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 11 mètres.

Toutefois, il sera recherché le respect du gabarit des volumes construits environnants et l'inscription sans brutalité des constructions nouvelles dans l'épannelage défini par les constructions existantes.

### **ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

En application de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être 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.

L'aspect extérieur des constructions devra être conforme aux dispositions fixées par les règles de l'AVAP (Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine).

### **ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT**

#### **1 - Principes**

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

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.

#### **Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables**

Conformément à l'article R111-14-2 du code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, doivent prévoir l'alimentation du parc en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Conformément à l'article R111-14-3 du code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs à usage principal tertiaire, équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux

**Rappel :** Le territoire communal est partiellement couvert par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.), celle-ci est une servitude d'utilité publique, par conséquent les prescriptions de l'A.V.A.P. ont la primauté sur celles du P.L.U.



---

salariés, doivent prévoir l'alimentation du parc en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

### **Les vélos**

Conformément à l'article R111-14-4 du code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (cycles et les cycles à pédalage assisté).

Conformément à l'article R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Le nombre de places de stationnement pour les vélos est déterminé par les articles R111-14-4 et R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation et par l'arrêté ministériel du 20/02/2012.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, l'espace possède une superficie 0.75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Pour les bâtiments à usage de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour les constructions nouvelles à destination de commerce, pour les constructions nouvelles à destination d'activité artisanale, pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

La superficie à réserver au stationnement des vélos doit tenir compte de la nature et du fonctionnement des établissements et de leur situation.

## **2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles**

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

### Construction à destination d'habitat

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit répondre à la règle qui exige le plus grand nombre de places de stationnement :

- Soit, pour les studios et les deux pièces dont la surface est inférieure à 40 m<sup>2</sup>, il sera créé au moins une place de stationnement par logement. Pour les logements de trois pièces et plus, il sera créé au moins deux places de stationnement par logement.

- Soit, il sera créé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Il est recommandé de créer des places de stationnement directement accessibles depuis la voie publique (sans portail).

### Construction à destination d'artisanat

Une surface au moins égale à 30 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

### Construction à destination de commerces, de bureaux

Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

### Construction destinée à l'hébergement hôtelier

Il doit être aménagé une place de stationnement pour une chambre d'hôtel.

**Rappel :** Le territoire communal est partiellement couvert par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.), celle-ci est une servitude d'utilité publique, par conséquent les prescriptions de l'A.V.A.P. ont la primauté sur celles du P.L.U.

---

### **ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

La pièce n°5.2 du PLU « Recommandations et liste des espèces végétales » propose des listes d'espèces végétales soit recommandées, soit déconseillées, soit déconseillées parce qu'invasives.

Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière seront aménagés en espaces verts de pleine terre (sol non imperméabilisé).

Peuvent être inclus dans la superficie en espace vert de pleine terre l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non, les aires de stationnement en matériaux poreux (gravier, dalles gazon...).

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés, il est exigé un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de ces espaces.

### **ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins ou pour d'autres usages, doivent être installés pour chaque maison dans le cas de maison individuelle ou pour chaque opération dans le cas de logements collectifs.

### **ARTICLE AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

En application de l'article L123-1-5 14° 3<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme, les opérations de construction et d'aménagement doivent comporter des réseaux de communications électroniques satisfaisant aux critères suivants : au minimum installation des fourreaux et chambres de tirage pour le passage des fibres ou câbles.

**Rappel** : Le territoire communal est partiellement couvert par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.), celle-ci est une servitude d'utilité publique, par conséquent les prescriptions de l'A.V.A.P. ont la primauté sur celles du P.L.U.

---

## LES ZONES AGRICOLES

---

**Rappel :** Le territoire communal est partiellement couvert par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.), celle-ci est une servitude d'utilité publique, par conséquent les prescriptions de l'A.V.A.P. ont la primauté sur celles du P.L.U.

---

## CHAPITRE I - LA ZONE A

---

### PRESENTATION DE LA ZONE

---

(Extrait du rapport de présentation)

Ce sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle englobe l'étendue des terrains de culture sur le plateau au nord et au sud du territoire communal les terres de culture du plateau sud et du coteau sud de la vallée.

Elle reconnaît la vocation agricole dominante de ces espaces et organise sa pérennité.

La zone A est divisée en deux secteurs :

- le secteur As, situé au nord et au sud du territoire correspondant à des terres de cultures comprises dans le site classé.

- le secteur Ap, situé :

. pour partie situé au nord du territoire entre les franges urbanisées de la commune de Rubelles et la RD82E2 (route de Voisenon) et la rue de Praslin, il est couvert par le secteur 6 de l'AVAP (Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine).

. pour partie au nord du territoire et comprenant une partie de l'allée classée monument historique qui mène au Château de Vaux le Vicomte, il est couvert par le secteur 6 de l'AVAP.

. pour partie au sud du territoire il participe au cône de vue depuis la route de Melun vers le village, le château et le parc, il est couvert par le secteur 6 de l'AVAP.

. à l'extrême sud du territoire en dehors du site classé et de l'AVAP, une petite surface de culture est versée en Ap, elle contribue à la qualité de l'approche depuis la RD605 de la commune de Maincy mais également la commune de Vaux le Pénil.

L'AVAP (Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) est une servitude d'utilité publique, par conséquent les règles établies par l'AVAP s'imposent au règlement du PLU.

Les différents espaces agricoles mettent en scènes des perspectives sur les éléments majeurs du patrimoine de la commune (parc et château de Vaux le Vicomte, allée de Vaux le Vicomte, clocher de l'église Saint Etienne...). C'est pour quoi au regard des enjeux de protection et de mise en valeur de ces éléments, de la préservation des terres et du fait qu'un seul siège d'exploitation agricole soit implanté sur la commune, les exploitants œuvrant sur les territoires de plusieurs communes, il est choisi de ne pas autoriser de nouvelles constructions, y compris des constructions nécessaires à l'activité agricole, dans la zone A.

Il est décidé que dans l'hypothèse où un exploitant cultivant sur la commune aurait besoin d'y construire pour développer son entreprise, une évolution du PLU serait réalisée par la procédure adéquate. Des règles, notamment d'aspect extérieur, concernant les constructions qui pourraient être rendues possibles par cette procédure sont d'ores et déjà inscrites dans l'AVAP.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°3.8 « Création d'un réseau de haies champêtres dans la plaine des Belles Vues » porte sur l'aménagement de haies champêtres au sud sur le plateau agricole pour contribuer à la biodiversité et à l'embellissement des paysages dans la perspective de constitution de continuités écologiques mettant en relation les milieux naturels de la vallée et du plateau.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°3. « Allée de Vaux le Vicomte » porte sur l'aménagement de la RD 215 dans la section constituant le parcours d'accès au Château depuis la RD636 pour optimiser les conditions de desserte piétons-cycles au Château et permettre une gestion à long terme du mail planté.

**Rappel :** Le territoire communal est partiellement couvert par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.), celle-ci est une servitude d'utilité publique, par conséquent les prescriptions de l'A.V.A.P. ont la primauté sur celles du P.L.U.

---

Cette zone est concernée par :

- L'article L 111-1 4 du code de l'urbanisme qui édicte un principe d'inconstructibilité dans une bande de 75 m de part et d'autre de la RD408 et de la RD636.

Il est rappelé que dans les secteurs situés à l'intérieur du site classé du ru d'Ancœur (Arrêté du 14 octobre 1985) ; conformément à l'article L 341-10 du code de l'environnement, une autorisation spéciale doit être obtenue préalablement à toute modification de l'état ou de l'aspect du site classé.

**Rappel :** Le territoire communal est partiellement couvert par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.), celle-ci est une servitude d'utilité publique, par conséquent les prescriptions de l'A.V.A.P. ont la primauté sur celles du P.L.U.

**ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans la bande de 50 m de protection des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares, toute nouvelle urbanisation est interdite.

**Sont interdits :**

- Les constructions à destination agricole.
  - Les constructions à destination d'habitation.
  - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A 2.
  - Les constructions à destination artisanale.
  - Les constructions à destination de commerce.
  - Les constructions à destination de bureau.
  - Les constructions à destination d'entrepôts.
  - Les constructions à destination industrielle.
  - Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- 
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
  - L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
  - L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
  - Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
  - Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
  - Les parcs ou terrain de sports ou de loisirs.
  - L'ouverture et l'exploitation des carrières.
  - Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- 
- Les installations classées soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation.
- 
- Les affouillements et exhaussement de sol à l'exception de ceux qui sont autorisés à l'article A2.

**ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****Dans l'ensemble de la zone sont autorisés sous conditions :**

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'aménagements d'infrastructures routières publiques et sous réserve qu'ils contribuent à l'insertion paysagère des infrastructures.

Dans les secteurs couverts par le site classé du ru d'Ancoeur, il est rappelé que les modifications de l'état ou de l'aspect du site sont soumises à autorisation spéciale au titre de l'article L 341 .10 du Code de l'Environnement.

**Dans le secteur Ap, sont autorisés sous conditions :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Rappel :** Le territoire communal est partiellement couvert par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.), celle-ci est une servitude d'utilité publique, par conséquent les prescriptions de l'A.V.A.P. ont la primauté sur celles du P.L.U.

- 
- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et sous réserve qu'ils contribuent à l'insertion paysagère des constructions autorisées dans la zone.

### **ARTICLE A 3 – DESSERTE ET ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

L'aménagement de la RD 215 dans la section constituant le parcours d'accès au Château depuis la RD636 se fera en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°3.7.

### **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 – Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée soit par un branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage forage ou puits à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression.

#### **2 – Assainissement**

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

##### **Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts. L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

##### **Eaux pluviales**

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

Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en

**Rappel :** Le territoire communal est partiellement couvert par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.), celle-ci est une servitude d'utilité publique, par conséquent les prescriptions de l'A.V.A.P. ont la primauté sur celles du P.L.U.

---

œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **3 – Energie – Communication - Déchets**

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune.

### **ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de celui-ci avec un minimum de 1 mètre.

Au titre de l'article L.111-1.4 :

Dans une bande de 75 mètres mesurés de part et d'autre de l'axe de la RD408 et de la RD636, les constructions et installations sont interdites.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Aux bâtiments d'exploitation agricole,
- Aux réseaux d'intérêt public,
- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

### **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées, soit sur les limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives de propriété avec un minimum de 1 mètre.

**Rappel :** Le territoire communal est partiellement couvert par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.), celle-ci est une servitude d'utilité publique, par conséquent les prescriptions de l'A.V.A.P. ont la primauté sur celles du P.L.U.



---

## **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

En application de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être 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.

Il est rappelé que dans les secteurs situés à l'intérieur du site classé du ru d'Ancoeur (Arrêté du 14 octobre 1985) ; conformément à l'article L 341-10 du code de l'environnement, une autorisation spéciale doit être obtenue préalablement à toute modification de l'état ou de l'aspect du site classé.

L'aspect extérieur des constructions devra être conforme aux dispositions fixées par les règles de l'AVAP (Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine).

### **Les clôtures**

Les clôtures seront constituées par un grillage doublé d'une haie ou de plantes grimpantes.

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

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

Les aires de stationnement seront de préférence en matériaux poreux (gravier, dalles gazon...).

Seules les aires de stationnement dont le revêtement de sol est constitué de matériaux poreux (gravier, dalles gazon...) sont autorisées dans la zone de retrait minimum de 5 mètres mesurés à partir du bord du ru de la Fontaine.

## **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

La pièce n°5.2 du PLU « Recommandations et liste des espèces végétales » propose des listes d'espèces végétales soit recommandées, soit déconseillées, soit déconseillées parce qu'invasives.

**Rappel** : Le territoire communal est partiellement couvert par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.), celle-ci est une servitude d'utilité publique, par conséquent les prescriptions de l'A.V.A.P. ont la primauté sur celles du P.L.U.

---

**Espaces boisés classés :**

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

L'aménagement du mail planté accompagnant la RD 215 dans la section constituant le parcours d'accès au Château depuis la RD636 se fera en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°3.7. « Allée de Vaux le Vicomte ».

L'aménagement de haies champêtres au sud sur le plateau agricole devant contribuer à la biodiversité et à l'embellissement des paysages dans la perspective de constitution de continuités écologiques mettant en relation les milieux naturels de la vallée et du plateau se fera en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°3.8. « Réseau de haies de la plaine des Belles vues ».

**ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE A 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE A 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.

**Rappel :** Le territoire communal est partiellement couvert par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.), celle-ci est une servitude d'utilité publique, par conséquent les prescriptions de l'A.V.A.P. ont la primauté sur celles du P.L.U.

---

## LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

---

**Rappel** : Le territoire communal est partiellement couvert par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.), celle-ci est une servitude d'utilité publique, par conséquent les prescriptions de l'A.V.A.P. ont la primauté sur celles du P.L.U.

---

## CHAPITRE I - LA ZONE N

### PRESENTATION DE LA ZONE

---

(Extrait du rapport de présentation)

Elle recouvre des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N recouvre les espaces naturels de la vallée de l'Ancoeur et le parc du château de Vaux le Vicomte.

La zone N est concernée en partie par l'AVAP (Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) qui est une servitude d'utilité publique, par conséquent les règles établies par l'AVAP s'imposent au règlement du PLU.

La zone N est également concernée par le site classé et le parc du château fait partie de l'ensemble monumental classé.

Les secteurs de la zone N couverts par l'AVAP sont :

- situé à l'ouest du territoire communal au sud du Coudray, un petit secteur de la zone N est couvert par le secteur 6 de l'AVAP,
- situées à l'ouest du village, face au cimetière, quelques parcelles boisées sont couvertes par le secteur 6 de l'AVAP,
- situés à l'est du village, des secteurs de jardins ou d'espaces naturels boisés ou non offrant une transition entre le village et le parc du château de Vaux le Vicomte et également concernés par la protection des lisières instaurée par le SDRIF de 1994 et confirmée par le SDRIF de 2013, sont couverts par le secteur 3 de l'AVAP,
- situé au nord du hameau des Trois Moulins, le long de la rue de Praslin jusqu'à la route de Voisenon, des espaces naturels plus ou moins boisés appartenant à la vallée et versés en Espaces Naturels Sensibles (ENS) sont couverts par le secteur 6 de l'AVAP.

La zone N a pour objectif de la stricte protection de ces espaces.

Ce secteur est concerné par :

- L'article L 111-1 4 du code de l'urbanisme qui édicte un principe d'inconstructibilité dans une bande de 75 m de part et d'autre de la RD408.

Il est rappelé que dans les secteurs situés à l'intérieur du site classé du ru d'Ancoeur (Arrêté du 14 octobre 1985) ; conformément à l'article L 341-10 du code de l'environnement, une autorisation spéciale doit être obtenue préalablement à toute modification de l'état ou de l'aspect du site classé.

**Rappel :** Le territoire communal est partiellement couvert par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.), celle-ci est une servitude d'utilité publique, par conséquent les prescriptions de l'A.V.A.P. ont la primauté sur celles du P.L.U.

Pour éviter toute ambiguïté, la délimitation des zones UA/N est cotée sur le document graphique de zonage le long de la rue Alfred et Edmé Sommier.

### **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans la bande de 50 m de protection des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares, toute nouvelle urbanisation est interdite.

#### **Sont interdits :**

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à destination de bureau.
- Les constructions à destination de commerce.
- Les constructions à destination artisanale.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination agricole.
- Les constructions à destination d'entrepôts.
- Les constructions à destination d'habitation.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les parcs ou terrain de sports ou de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
  
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation.

### **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **Sont autorisés sous conditions :**

- Les constructions et installations nécessaires à la gestion forestière.
- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'aménagements d'infrastructures routières publiques et sous réserve qu'ils contribuent à l'insertion paysagère des infrastructures.

Dans les secteurs couverts par le site classé du ru d'Ancœur, il est rappelé que les modifications de l'état ou de l'aspect du site sont soumises à autorisation spéciale au titre de l'article L 341 .10 du Code de l'Environnement.

**Rappel :** Le territoire communal est partiellement couvert par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.), celle-ci est une servitude d'utilité publique, par conséquent les prescriptions de l'A.V.A.P. ont la primauté sur celles du P.L.U.

---

### **ARTICLE N 3 – DESSERTE ET ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

### **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toutes les constructions doivent être implantées en dehors d'une bande de 5 mètres minimum de largeur mesurée de part et d'autre à partir du bord du ru de l'Ancoeur,

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de celui-ci avec un minimum de 1 mètre.

Au titre de l'article L.111-1.4 :

Dans une bande de 75 mètres mesurés de part et d'autre de l'axe de la RD408, les constructions et installations sont interdites.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Aux bâtiments d'exploitation agricole,
- Aux réseaux d'intérêt public,
- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

### **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toutes les constructions doivent être implantées en dehors d'une bande de 5 mètres minimum de largeur mesurée de part et d'autre à partir du bord du ru de l'Ancoeur,

Les constructions peuvent être implantées, soit sur une ou des limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives de propriété avec un minimum de 1 mètre.

### **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

**Rappel** : Le territoire communal est partiellement couvert par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.), celle-ci est une servitude d'utilité publique, par conséquent les prescriptions de l'A.V.A.P. ont la primauté sur celles du P.L.U.

---

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

En application de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être 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.

Il est rappelé que dans les secteurs situés à l'intérieur du site classé du ru d'Ancœur (Arrêté du 14 octobre 1985) ; conformément à l'article L 341-10 du code de l'environnement, une autorisation spéciale doit être obtenue préalablement à toute modification de l'état ou de l'aspect du site classé.

Pour les parties de la zone N incluses dans l'AVAP (Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine), l'aspect extérieur des constructions devra être conforme aux dispositions fixées par les règles de l'AVAP.

### **Les clôtures**

Excepté pour les murs de clôture qui cernent le domaine de Vaux le Vicomte, les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 25 cm de hauteur entre le sol et le bas de la clôture. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1.30 m.

## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

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

Les aires de stationnement seront de préférence en matériaux poreux (gravier, dalles gazon...).

Seules les aires de stationnement dont le revêtement de sol est constitué de matériaux poreux (gravier, dalles gazon...) sont autorisées dans la zone de retrait minimum de 5 mètres mesurés à partir du bord du ru de la Fontaine.

## **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

La pièce n°5.2 du PLU « Recommandations et liste des espèces végétales » propose des listes d'espèces végétales soit recommandées, soit déconseillées, soit déconseillées parce qu'invasives.

### **Espaces boisés classés :**

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

**Rappel :** Le territoire communal est partiellement couvert par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.), celle-ci est une servitude d'utilité publique, par conséquent les prescriptions de l'A.V.A.P. ont la primauté sur celles du P.L.U.

---

Une bande de 5 mètres minimum de largeur mesurée de part et d'autre à partir du bord du ru de l'Ancoeur sera aménagée ou conservée en espace non imperméabilisé.

**ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE N 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE N 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.

**Rappel** : Le territoire communal est partiellement couvert par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.), celle-ci est une servitude d'utilité publique, par conséquent les prescriptions de l'A.V.A.P. ont la primauté sur celles du P.L.U.



---

## CHAPITRE II – LES ZONES Na, Nas, Nb, Nc, Nd, Nds, Ne, Nf

### PRESENTATION DES ZONES

---

(Extrait du rapport de présentation)

Les secteurs Na, Nas, Nb, Nc, Nd, Nds et Ne recouvrent des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Ce sont des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sens du 2<sup>ème</sup> alinéa du 14° de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme.

Ces secteurs peuvent accueillir des constructions à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

**Le secteur Na** correspond à des constructions à usage dominant d'habitation souvent isolées et dont il convient de permettre des extensions modérées afin si besoin de les adapter à l'évolution des familles et des modes de vie. Les usages possibles sont l'habitation, l'hébergement hôtelier (chambres d'hôtes), le bureau et l'artisanat.

Le secteur Na coïncide avec le secteur 5 de l'AVAP (Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine).

**Le sous-secteur Nas**, englobe les constructions isolées situées dans les espaces couverts par le site classé ou concernés par la protection « Espaces Naturels Sensibles (ENS) », seul l'aménagement avec ou sans changement de destination des constructions est autorisé.

Les usages possibles sont l'habitation l'hébergement, hôtelier (chambres d'hôtes), le bureau et l'artisanat.

**Le secteur Nb** englobe le château de Trois Moulins situé à l'ouest du territoire, compris dans le site classé, et dans lequel il convient de permettre des reconversions dans les volumes existants à usage d'habitat, d'hébergement hôtelier et de bureau sous certaines conditions.

**Le secteur Nc** englobe le château de Coudray situé à l'ouest du territoire communal dont il convient de permettre des extensions et des reconversions à usage médico-social.

Le secteur Nc est couvert par le secteur 5 de l'AVAP (Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine).

**Le secteur Nd** englobe les installations et équipements publics de la station d'épuration et du cimetière à l'ouest du village et des terrains aux abords. Le PLU prévoit une emprise prévisionnelle importante qui pourra être réduite à terme en fonction de la faisabilité du projet et /ou de ses besoins réels.

Il est couvert pour partie par le secteur 6 de l'AVAP (Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) et pour l'autre partie inclus dans le site classé.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°3.6 porte sur l'aménagement d'espaces de stationnement près du cimetière et l'aménagement d'un système d'épuration écologique.

**Le sous-secteur Nds**, situé dans le site classé, peut accueillir seulement des aménagements sans construction à vocation d'équipements collectifs de sports de plein air et de loisirs.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°3.1 porte notamment sur l'aménagement de l'espace à vocation d'équipements publics de sports de plein air et de loisirs au sud du village (secteur Nds).

**Le secteur Ne** correspond aux parties bâties du domaine du château de Vaux le Vicomte dans lesquelles il convient de permettre les installations et constructions nécessaires au fonctionnement du château et de son parc sous certaines conditions.

**Rappel** : Le territoire communal est partiellement couvert par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.), celle-ci est une servitude d'utilité publique, par conséquent les prescriptions de l'A.V.A.P. ont la primauté sur celles du P.L.U.

---

**Le secteur Nf** correspond à des jardins potagers qui ont une organisation assimilable à des jardins familiaux, situés entre le village et le parc de Vaux le Vicomte et desservis par le sentier des grands jardins il convient de reconnaître cette utilisation pour gérer les évolutions permettant d'améliorer le confort des utilisateurs et protéger l'environnement et le paysage.

Il est rappelé que dans les secteurs situés à l'intérieur du site classé du ru d'Ancœur (Arrêté du 14 octobre 1985) ; conformément à l'article L 341-10 du code de l'environnement, une autorisation spéciale doit être obtenue préalablement à toute modification de l'état ou de l'aspect du site classé.

**Rappel :** Le territoire communal est partiellement couvert par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.), celle-ci est une servitude d'utilité publique, par conséquent les prescriptions de l'A.V.A.P. ont la primauté sur celles du P.L.U.

**ARTICLE Na, Nb, Nc, Nd, Ne, Nf 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****Sont interdits :**

- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination d'entrepôts.
- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article 2.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article 2.
- Les constructions à destination artisanale à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article 2.
- Les constructions à destination de bureau à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article 2.
- Les constructions à destination de commerce à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article 2.
- Les constructions à destination agricole à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article 2.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article 2.
  
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les parcs ou terrains de sports ou de loisirs à l'exception de ceux qui sont autorisés à l'article 2.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
  
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation.
  
- Les affouillements et exhaussement de sol à l'exception de ceux qui sont autorisés à l'article 2.

**ARTICLE Na, Nb, Nc, Nd, Ne, Nf 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****Sont autorisés sous condition dans les secteurs Nc, Nd :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Sont autorisés sous condition dans le secteur Na :**

- L'extension des constructions, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du P.L.U., dans la limite non renouvelable de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière, à destination d'habitation, de bureau, d'hébergement hôtelier, d'artisanat et/ou d'annexe à une ou plusieurs de ces destinations.

**Rappel :** Le territoire communal est partiellement couvert par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.), celle-ci est une servitude d'utilité publique, par conséquent les prescriptions de l'A.V.A.P. ont la primauté sur celles du P.L.U.

---

**Sont autorisés sous condition dans le secteur Nas :**

- L'aménagement avec ou sans changement de destination des constructions régulièrement édifiées dans le volume existant à la date d'approbation du P.L.U., à destination d'habitation, de bureau, d'hébergement hôtelier, d'artisanat, et/ou d'annexe à une ou plusieurs de ces destinations.

**Sont autorisés sous condition dans le secteur Nb :**

- L'aménagement avec ou sans changement de destination des constructions régulièrement édifiées dans le volume existant à la date d'approbation du P.L.U., à destination d'habitation, de bureau, d'hébergement hôtelier et/ou d'annexe à une ou plusieurs de ces destinations.

**Sont autorisés sous condition dans le secteur Nc :**

- L'extension des constructions, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du P.L.U., dans la limite de 20% d'emprise au sol pour l'ensemble du secteur Nc pour un usage de services publics ou d'intérêt collectif médico-social.

**Sont autorisés sous condition dans le secteur Nd :**

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées au cimetière et à la station d'épuration à condition que toutes dispositions soient prévues pour la préservation des qualités paysagères et écologiques des milieux.

**Sont autorisés sous condition dans le secteur Nds :**

Les aménagements sans constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés aux installations et aux équipements des activités sportives et de loisirs de plein air à condition que toutes dispositions soient prévues pour la préservation des qualités paysagères et écologiques des milieux.

**Sont autorisés sous condition dans le secteur Ne :**

- L'aménagement avec ou sans changement de destination des constructions régulièrement édifiées dans le volume existant à la date d'approbation du P.L.U., à destination de bureau, d'hébergement hôtelier, de commerces, d'exploitation agricole, d'habitation à condition d'être liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et/ou d'annexe à une ou plusieurs de ces destinations.

**Sont autorisés sous condition dans le secteur Nf :**

- Les abris de jardins.

Dans les secteurs couverts par le site classé du ru d'Ancœur, il est rappelé que les modifications de l'état ou de l'aspect du site sont soumises à autorisation spéciale au titre de l'article L 341 .10 du Code de l'Environnement.

**Dans l'ensemble des secteurs de taille de capacité d'accueil limitée :**

**Rappel :** Le territoire communal est partiellement couvert par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.), celle-ci est une servitude d'utilité publique, par conséquent les prescriptions de l'A.V.A.P. ont la primauté sur celles du P.L.U.

- 
- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et sous réserve qu'ils contribuent à l'insertion paysagère de constructions autorisées dans la zone.
  - Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'aménagements d'infrastructures routières publiques et sous réserve qu'ils contribuent à l'insertion paysagère des infrastructures.

### **ARTICLE Na, Nb, Nc, Nd, Ne, Nf 3 – DESSERTE ET ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les créations et modifications de voies (en et hors agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.

Compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

### **ARTICLE Na, Nb, Nc, Nd , Ne, Nf et Ne 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 – Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée soit par un branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage forage ou puits à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression.

#### **2 – Assainissement**

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

##### **Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts. L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

##### **Eaux pluviales**

**Rappel :** Le territoire communal est partiellement couvert par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.), celle-ci est une servitude d'utilité publique, par conséquent les prescriptions de l'A.V.A.P. ont la primauté sur celles du P.L.U.

---

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

Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **3 – Energie – Communication - Déchets**

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

#### **ARTICLE Na, Nb, Nc, Nd , Ne, Nf 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE Na, Nb, Nc, Nd , Ne, Nf 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toutes les constructions doivent être implantées en dehors d'une bande de 5 mètres minimum de largeur mesurée de part et d'autre à partir du bord du ru de l'Ancoeur,

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de celui-ci avec un minimum de 1 mètre.

#### **ARTICLE Na, Nb, Nc, Nd , Ne, Nf 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toutes les constructions doivent être implantées en dehors d'une bande de 5 mètres minimum de largeur mesurée de part et d'autre à partir du bord du ru de l'Ancoeur,

Les constructions peuvent être implantées, soit sur une ou des limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives de propriété avec un minimum de 1 mètre.

#### **ARTICLE Na, Nb, Nc, Nd , Ne, Nf 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**Rappel :** Le territoire communal est partiellement couvert par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.), celle-ci est une servitude d'utilité publique, par conséquent les prescriptions de l'A.V.A.P. ont la primauté sur celles du P.L.U.

---

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE Na, Nb, Nc, Nd , Ne, Nf 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

#### **Dans le secteur Na :**

L'emprise au sol des extensions des constructions, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du P.L.U. est limitée à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière.

#### **Dans le secteur Nas :**

L'aménagement doit être réalisé dans le volume existant des constructions.

#### **Dans le secteur Nb :**

L'aménagement doit être réalisé dans le volume existant des constructions.

#### **Dans le secteur Nc :**

L'emprise au sol des extensions des constructions, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du P.L.U., est limitée à 20% d'emprise au sol pour l'ensemble du secteur Nc.

#### **Dans le secteur Nd :**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 500 m<sup>2</sup>.

#### **Dans le secteur Nds :**

Les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes ne sont pas autorisées, il n'y a donc pas lieu de règlementer l'emprise au sol.

#### **Dans le secteur Ne :**

L'aménagement doit être réalisé dans le volume existant des constructions.

#### **Dans le secteur Nf :**

L'emprise au sol d'un abri de jardin ne peut excéder 10 m<sup>2</sup>.

Dans le cas de mutualisation d'un abri de jardin pour plusieurs parcelles ou de regroupement en mitoyenneté de plusieurs abris de jardin, l'emprise au sol pourra être supérieure de 20% à l'emprise au sol cumulée.

### **ARTICLE Na, Nb, Nc, Nd , Ne, Nf 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

#### **Dans les secteurs Na et Nc :**

La hauteur de l'extension d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.

#### **Dans les secteurs Nas, Nb, Nds et Ne :**

Les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes ne sont pas autorisées, il n'y a donc pas lieu de règlementer la hauteur des constructions.

#### **Dans le secteur Nd :**

La hauteur maximale est fixée à 4 mètres.

#### **Dans le secteur Nf :**

La hauteur maximale est fixée à 3 mètres.

**Rappel :** Le territoire communal est partiellement couvert par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.), celle-ci est une servitude d'utilité publique, par conséquent les prescriptions de l'A.V.A.P. ont la primauté sur celles du P.L.U.

---

## **ARTICLE Na, Nb, Nc, Nd , Ne, Nf 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

En application de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être 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.

Il est rappelé que dans les secteurs situés à l'intérieur du site classé du ru d'Ancœur (Arrêté du 14 octobre 1985) ; conformément à l'article L 341-10 du code de l'environnement, une autorisation spéciale doit être obtenue préalablement à toute modification de l'état ou de l'aspect du site classé.

Pour les parties des zones N<sub>indicées</sub> incluses dans l'AVAP (Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine), l'aspect extérieur des constructions devra être conforme aux dispositions fixées par les règles de l'AVAP.

### **Toitures**

La couleur sera choisie dans une tonalité sombre en harmonie avec celles des façades et de finition mate.

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture ou être masqués à la vue depuis l'espace public.

### **Petits éléments**

Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes ... doit prendre en compte la composition générale du bâtiment et ses abords. Il sera installé de façon à être masqué à la vue depuis l'espace public. Il doit aussi être de couleur compatible avec le lieu de fixation.

### **Parements extérieurs**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une cohérence d'aspect.

Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Les couleurs « blanc pur », « blanc cassé » et les couleurs vives sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

### **Les clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement.

Les clôtures seront constituées soit de :

- soit d'un grillage doublé d'une haie ou de plantes grimpantes.
- soit d'éléments en bois verticaux et/ou horizontaux.

**Rappel** : Le territoire communal est partiellement couvert par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.), celle-ci est une servitude d'utilité publique, par conséquent les prescriptions de l'A.V.A.P. ont la primauté sur celles du P.L.U.



---

### **ARTICLE Na, Nb, Nc, Nd , Ne, Nf 12 - STATIONNEMENT**

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

Seules les aires de stationnement dont le revêtement de sol est constitué de matériaux poreux (gravier, dalles gazon...) sont autorisées dans la zone de retrait minimum de 5 mètres mesurés à partir du bord du ru de la Fontaine.

### **ARTICLE Na, Nb, Nc, Nd , Ne, Nf 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

La pièce n°5.2 du PLU « Recommandations et liste des espèces végétales » propose des listes d'espèces végétales soit recommandées, soit déconseillées, soit déconseillées parce qu'invasives.

#### **Espaces boisés classés :**

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

Une bande de 5 mètres minimum de largeur mesurée de part et d'autre à partir du bord du ru de l'Ancoeur sera aménagée ou conservée en espace non imperméabilisé.

### **ARTICLE Na, Nb, Nc, Nd , Ne, Nf 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE Na, Nb, Nc, Nd , Ne, Nf 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE Na, Nb, Nc, Nd , Ne, Nf 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.

**Rappel :** Le territoire communal est partiellement couvert par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.), celle-ci est une servitude d'utilité publique, par conséquent les prescriptions de l'A.V.A.P. ont la primauté sur celles du P.L.U.

---

---

## ANNEXES

---

**Rappel** : Le territoire communal est partiellement couvert par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.), celle-ci est une servitude d'utilité publique, par conséquent les prescriptions de l'A.V.A.P. ont la primauté sur celles du P.L.U.

## LA DEFINITION DES ZONES

### Article R\*123-5

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

### Article R\*123-6

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

### Article R\*123-7

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article [L. 123-1-5](#).

(Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.)

**Rappel** : Le territoire communal est partiellement couvert par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.), celle-ci est une servitude d'utilité publique, par conséquent les prescriptions de l'A.V.A.P. ont la primauté sur celles du P.L.U.

---

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article [R.\\* 123-12](#), le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

(2° Dans les zones A, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.)

#### **Article R\*123-8**

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

— les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;

— les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article [L. 123-4](#), ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article [L. 123-1-5](#).

L 123-4 (Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.)

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

#### **Article L123-4**

Dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages, le plan local d'urbanisme peut déterminer les conditions dans lesquelles les possibilités de construction résultant du coefficient d'occupation du sol fixé pour l'ensemble de la zone pourront être transférées en vue de favoriser un regroupement des constructions sur d'autres terrains situés dans un ou plusieurs secteurs de la même zone.

Dans ces secteurs, les constructions ne sont autorisées qu'après de tels transferts, les possibilités de construire propres aux terrains situés dans ces secteurs s'ajoutant alors aux possibilités transférées ; la densité maximale de construction dans ces secteurs est fixée par le règlement du plan.

En cas de transfert, la totalité du terrain dont les possibilités de construction sont transférées est frappée de plein droit d'une servitude administrative d'interdiction de construire constatée par un acte authentique publié au fichier immobilier. Cette servitude ne peut être levée que par décret pris sur avis conforme du Conseil d'Etat.

**Rappel** : Le territoire communal est partiellement couvert par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.), celle-ci est une servitude d'utilité publique, par conséquent les prescriptions de l'A.V.A.P. ont la primauté sur celles du P.L.U.

---

## LES DESTINATIONS UTILISEES AUX ARTICLES 1 ET 2 DU REGLEMENT

### Article R 123-9 (extrait)

...Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à **l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt**. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**...

## LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

### Article L111-3

**La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans** est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de [l'article L. 421-5](#), la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Le Plan Local d'Urbanisme de Maincy ne s'oppose pas à l'application de cet article.

## LA SURFACE DE PLANCHER

### Article R\*112-2

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de [l'article L. 231-1](#) du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

## L'EMPRISE AU SOL

### Article R\*420-1

**Rappel** : Le territoire communal est partiellement couvert par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.), celle-ci est une servitude d'utilité publique, par conséquent les prescriptions de l'A.V.A.P. ont la primauté sur celles du P.L.U.

---

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

## **LE STATIONNEMENT**

### **Article L123-1-12**

Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation. Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

## **LES ESPACES BOISES CLASSES**

. Les Espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration et les défrichements sont interdits dans les Espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

### **Article L130-1 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, attenant 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.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

**Rappel** : Le territoire communal est partiellement couvert par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.), celle-ci est une servitude d'utilité publique, par conséquent les prescriptions de l'A.V.A.P. ont la primauté sur celles du P.L.U.

---

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

## **LES ELEMENTS DE PAYSAGE**

. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme).

### **Article L123-1-5 du code de l'urbanisme - extrait**

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à [l'article L. 121-1](#), qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, le règlement peut :

7° 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.

### **Article \*R421-23 du code de l'urbanisme (extrait)**

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;

h) 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 ;

## **LES CLOTURES**

### **Article \*R421-12 du code de l'urbanisme (extrait)**

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à [l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine](#) dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;

**Rappel** : Le territoire communal est partiellement couvert par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.), celle-ci est une servitude d'utilité publique, par conséquent les prescriptions de l'A.V.A.P. ont la primauté sur celles du P.L.U.

- 
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles [L. 341-1](#) et [L. 341-2](#) du code de l'environnement ;
  - c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article [L. 123-1](#) ;
  - d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration

## **LES DEMOLITIONS**

### **Article R\*421-27**

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir

### **Article R\*421-28**

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles [L. 313-1](#) à [L. 313-15](#) ;
- b) Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- c) Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'[article L. 621-30-1 du code du patrimoine](#) dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- d) Située dans un site inscrit ou classé en application des articles [L. 341-1](#) et [L. 341-2](#) du code de l'environnement ;
- e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article [L. 123-1](#), située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

## **ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

### **Article \*R111-21**

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 monumentale

## **LOTISSEMENT ET DIVISION**

### **Article R\*123-10-1**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une

**Rappel :** Le territoire communal est partiellement couvert par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.), celle-ci est une servitude d'utilité publique, par conséquent les prescriptions de l'A.V.A.P. ont la primauté sur celles du P.L.U.



---

division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose

## **COURS COMMUNES**

### **Article L471-1**

Lorsqu'en application des dispositions d'urbanisme la délivrance du permis de construire est subordonnée, en ce qui concerne les distances qui doivent séparer les constructions, à la création, sur un terrain voisin, de servitudes de ne pas bâtir ou de ne pas dépasser une certaine hauteur en construisant, ces servitudes, dites "de cours communes", peuvent, à défaut d'accord amiable entre les propriétaires intéressés, être imposées par la voie judiciaire dans des conditions définies par décret. Les mêmes servitudes peuvent être instituées en l'absence de document d'urbanisme ou de mention explicite dans le document d'urbanisme applicable.

**Rappel** : Le territoire communal est partiellement couvert par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.), celle-ci est une servitude d'utilité publique, par conséquent les prescriptions de l'A.V.A.P. ont la primauté sur celles du P.L.U.

### Article R111-14-2

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble, se situant dans un local technique électrique.

Tout ou partie des places du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places destinées aux véhicules automobiles, avec un minimum d'une place.

Ce minimum de places à équiper se calcule par rapport à la plus petite des valeurs suivantes :

- soit la totalité des emplacements exigés par le document d'urbanisme, s'il prévoit moins d'une place par logement ;
- soit la totalité des emplacements représentant en moyenne une place par logement, majorée du nombre de places exigées pour d'autres usages que le logement.

Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article, notamment les caractéristiques de la recharge normale.

### Article R111-14-3

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du disjoncteur principal, situé dans un local technique électrique.

Tout ou partie de ces places doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension du parc de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places, calculé par rapport à la totalité des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles exigé par le document d'urbanisme, avec un minimum d'une place.

### Article R111-14-4

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, ce terme désignant, pour l'application du présent article et du suivant, les cycles et les cycles à pédalage assisté tels qu'ils sont définis à [l'article R. 311-1](#) du code de la route.

**Rappel :** Le territoire communal est partiellement couvert par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.), celle-ci est une servitude d'utilité publique, par conséquent les prescriptions de l'A.V.A.P. ont la primauté sur celles du P.L.U.

---

Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements précisée par arrêté du ministre chargé du logement.

#### **Article R111-14-5**

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec la surface du bâtiment, précisée par arrêté du ministre chargé du logement.

---

### **Rappel du code civil**

---

#### **Article 675**

L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant.

#### **Article 676**

Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maillé et verre dormant.

Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus et d'un châssis à verre dormant.

#### **Article 677**

Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs

#### **Article 678**

On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

#### **Article 679**

On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.

#### **Article 680**

La distance dont il est parlé dans les deux articles précédents se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait, et, s'il y a balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés

**Rappel :** Le territoire communal est partiellement couvert par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.), celle-ci est une servitude d'utilité publique, par conséquent les prescriptions de l'A.V.A.P. ont la primauté sur celles du P.L.U.

---

**Rappel** : Le territoire communal est partiellement couvert par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.), celle-ci est une servitude d'utilité publique, par conséquent les prescriptions de l'A.V.A.P. ont la primauté sur celles du P.L.U.