

**COMMUNE DE CREPY-EN-VALOIS**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

**3 – REGLEMENT ECRIT**

Document arrêté en Conseil Municipal :	11/05/2023
Document approuvé en Conseil Municipal :	

## Identification du document

Élément	
Titre du document	Règlement écrit
Nom du fichier	3_Reglement_Crepy-en-Valois_2024_01_2023.doc
Version	16/01/2024 08:32:00
Rédacteur	API/MBR
Vérificateur	BEP
Chef d'agence	BEP

## Sommaire

<b>Dispositions applicables à la zone UA .....</b>	<b>5</b>
1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités.....	5
2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....	7
3. Équipements et réseaux .....	14
<b>Dispositions applicables à la zone UB .....</b>	<b>18</b>
1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités.....	18
2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....	19
3. Équipements et réseaux .....	27
<b>Dispositions applicables à la zone UC .....</b>	<b>31</b>
1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités.....	31
2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....	32
3. Équipements et réseaux .....	40
<b>Dispositions applicables à la zone UE .....</b>	<b>44</b>
1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités.....	44
2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....	44
3. Équipements et réseaux .....	47
<b>Dispositions applicables à la zone UI.....</b>	<b>51</b>
1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités.....	51
2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....	52
3. Équipements et réseaux .....	57
<b>Dispositions applicables à la zone 1AU .....</b>	<b>61</b>
1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités.....	61
2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....	62
3. Équipements et réseaux .....	69
<b>Dispositions applicables à la zone 2AU .....</b>	<b>73</b>
1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités.....	73
2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....	74
3. Équipements et réseaux .....	74
<b>Dispositions applicables à la zone A.....</b>	<b>75</b>
1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités.....	75
2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....	76
3. Équipements et réseaux .....	82
<b>Dispositions applicables à la zone N.....</b>	<b>86</b>
1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités.....	86
2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....	88
3. Équipements et réseaux .....	93

<b>ANNEXES .....</b>	<b>97</b>
1. Lexique.....	98
2. Cônes de vue.....	102
3. Emplacements réservés .....	103
4. Classement sonore des infrastructures de transport terrestre.....	105

# Dispositions applicables à la zone UA

## Caractère de la zone

La zone UA correspond au « Vieux Crépy », le centre-ville historique :

- Le secteur **UAa**, correspondant au centre urbain historique. Il est formé par un tissu urbain très dense à dominante habitat.
- Le secteur **UAb**, correspondant à l'extension commerçante du Vieux Crépy jusqu'à la Porte de Paris. Le tissu est aussi dense et accueille des logements avec des rez-de-chaussée commerciaux.
- Le secteur **UAj**, correspondant à des jardins et fonds de parcelles situés sur l'emprise des anciens remparts.

## 1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

### 1.1 Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

**Dans toute la zone sont interdits :**

- Les constructions destinées à :
  - L'artisanat, quand celui-ci n'est pas lié à un commerce
  - L'industrie
  - L'exploitation agricole ou forestière
  - La fonction d'entrepôt de type logistique
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes, et le camping, ainsi que les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs.
- La création des carrières.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les travaux, installations et aménagements à l'exception de ceux visées au paragraphe 1.2.

**Dans le secteur UAj :**

- Toute construction est strictement interdite dans le secteur UAj.

### 1.2 Usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

**Dans toute la zone sont autorisés, sous conditions :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, liées à des activités autorisées, correspondant à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, nuisances ou dangers non maîtrisable après traitement adapté.

- Les travaux, installations et aménagements (lotissements et remembrements).
- Les travaux, installations et aménagements :
  - Lotissements,
  - aires de stationnement ouvertes au public de 10 à 49 unités s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des habitants ou utilisateurs de la zone (uniquement)
  - coupes ou abattages d'arbres.
- Les constructions et extensions concernées, non interdites à l'article 1.1 ou autorisées sous conditions, implantées dans le périmètre de protection acoustique des axes bruyants dont le classement est défini par arrêté préfectoral du 23 novembre 2016 pour les axes routiers et par l'arrêté préfectoral du 30 août 2018 pour le réseau ferré, soumises à des prescriptions d'isolement acoustique. Les périmètres de protection contre le bruit des axes concernés sont portés aux documents graphiques.
- Les constructions et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires.
- L'aménagement des constructions à usage d'activités existantes et leur extension, à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation des pollutions, nuisances ou dangers pour les milieux environnants.
- Un seul abri de jardin par propriété limité à 12 m².
- Dans le cadre des projets de lotissement sans réalisation de partie commune, les règles du PLU s'appliquent sur tous les lots y compris ceux déjà bâtis.
- Dans le cas où un terrain est concerné par un cône de vue, les constructions sont autorisées sous réserve du maintien de la qualité de la vue vers le patrimoine bâti ou paysager remarquable.

## 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

- Dans le cadre des changements de destination, les locaux commerciaux ou artisanaux de rez-de-chaussée existant devront être conservés, cette règle concerne tous les locaux situés le long des voies indiquées dans le document graphique « Linéaire commercial à préserver ».
- Toute opération groupée :
  - de plus de 30 logements collectifs
  - ou mixant plus de 20 logements collectifs et individuels,
  - ou de plus de 20 logements individuels

comportera au moins 30% de logements sociaux, exprimé en pourcentage de la surface de plancher autorisée.

En cas de division ou détachement parcellaire, le nombre de logements d'opérations groupées successives et/ou distinctes sera apprécié globalement par rapport à l'unité foncière initiale des terrains d'assiette.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

#### 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Toute construction nouvelle doit s'implanter de manière à ce qu'une façade ou un pignon de la construction principale soit à l'alignement des voies de desserte existantes, à modifier ou à créer.
- Une implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée dans les cas suivants :
  - Lorsque le projet de construction concerne une parcelle de plus de 15 m de façade sur rue et à condition que le bâtiment comporte au moins une aile en retour joignant l'alignement
  - Lorsque le projet de construction jouxte un bâtiment existant en bon état ou de valeur architecturale et patrimoniale, et édifié en retrait
  - **Secteur UAa** : Lorsqu'un mur en maçonnerie pleine d'une hauteur de 2 m minimum, édifié simultanément avec la construction et dont l'aspect sera en harmonie avec les murs de clôture ou les constructions avoisinantes, peut maintenir l'alignement sur rue.
  - **Secteurs UAb** : Lorsqu'un mur en maçonnerie pleine ou un muret surmonté de grilles, d'une hauteur de 1,50 m minimum, édifié simultanément avec la construction et dont l'aspect sera en harmonie avec les murs de clôture ou les constructions avoisinantes, peut maintenir l'alignement sur rue.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - Aux équipements d'intérêt collectif, équipements d'infrastructure ou de superstructure y compris les logements liés à leur fonctionnement
  - Aux constructions édifiées le long des voies privées, existantes ou à créer

#### 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Sur une profondeur de 25 m à partir de l'alignement actuel ou futur de la voie de desserte, les constructions doivent s'implanter en ordre continu, d'une limite séparative latérale à l'autre.
- Au-delà d'une profondeur de 25 m à partir de l'alignement actuel ou futur de la voie de desserte : seuls pourront s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies des bâtiments dont la hauteur n'excèdera pas 3,50 m. L'implantation sur les autres limites est interdite.
- En cas de retrait :
  - La marge de reculement doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment à édifier mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3,5 m en cas de façade comportant des baies de pièces habitables (pièces principales, cuisines, chambres)
  - Cette marge de reculement pourra être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 1,50 m s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baie principale.

- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - Lorsque le projet de construction concerne une parcelle de plus de 15 m de façade sur rue, la mitoyenneté pouvant n'être réalisée que sur une limite séparative
  - Aux équipements d'intérêt collectif, équipements d'infrastructure ou de superstructure y compris les logements liés à leur fonctionnement

### 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

- Dans le cadre de constructions non contigües, une distance de 4 mètres minimum est imposée.
- Les annexes ne sont pas concernées par cette règle.

### 2.1.4 Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

### 2.1.5 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment de la toiture (faîtage) ou de la façade (égout du toit y compris en pignon, ou acrotère en cas de toiture terrasse), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque le toit comporte des lucarnes sur plus de la moitié de la largeur de façade considérée, la hauteur à l'égout du toit est mesurée à l'égout desdites lucarnes.

- Les hauteurs maximales autorisées sont les suivantes :

Secteurs	HAUTEUR construction et surélévation (R+2+C)		HAUTEUR annexes isolées
	au faîtage	à l'égout du toit	à l'égout du toit
UAa UAb	14 m	10 m	2,80 m

- Pour les annexes accolées à la construction principale, elles reprendront le même volume que celle-ci.
- La hauteur des toitures terrasses sera mesurée à l'acrotère.
- Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :
  - Les équipements publics, équipements privés d'intérêt collectif, équipements d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent
- Dans le cas des constructions à destination de commerce et activité de service, au-delà d'une profondeur de 15 m par rapport à l'alignement de la voie publique, les hauteurs maximales autorisées sont :
  - au faîtage : 18 m.
  - à l'égout du toit : il n'est pas fixé de règle.
- Des dispositions particulières pourront être autorisées ou exigées pour assurer une meilleure insertion des constructions dans leur environnement proche, et notamment une harmonisation des hauteurs d'égout et des plans de toitures visibles de la voie publique.



## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1 Aspect extérieur des constructions

#### *Principes généraux*

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte :
  - Au caractère ou à l'intérêt des milieux avoisinants, aux sites
  - Aux paysages naturels ou urbains
  - Ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales
- Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.
- Les constructions devront s'harmoniser avec les maisons environnantes.
- Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées pour faciliter la mise en œuvre de matériaux ou technologies s'inscrivant dans les principes du développement durable et de la construction bioclimatique (économies d'énergie, régulation des eaux pluviales, capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.
- L'utilisation de matériaux biosourcés est également encouragée pour les nouvelles constructions.

#### *Toitures :*

- Les couvertures des toitures à pentes seront réalisées en ardoises, en tuiles ou en zinc, dans l'esprit des toitures avoisinantes, et doivent s'harmoniser avec elles, que ce soit pour les matériaux, la couleur ou la pente du toit. Les couvertures seront réalisées soit en tuile plate, de préférence petit moule avec un minimum 22/m<sup>2</sup>, soit en ardoises.
- Toute toiture-terrasse non accessible d'une surface égale ou supérieure à 40m<sup>2</sup> devra être végétalisée avec une épaisseur de substrat végétal d'au moins 25 cm. Cette obligation de végétalisation ne s'applique pas aux toitures accueillant des panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques.

#### *Parements extérieurs :*

- Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et un coloris en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) est interdit.
- Les enduits seront lisses, talochés ou grattés fins (à l'exclusion des enduits dits " tyroliens "), de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gammes de gris, sable, blanc cassé, etc....).
- Lorsque les parements de façades sont faits en pierre ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.
- Les parements de façades de bâtiments annexes devront être en harmonie avec ceux des constructions principales.

#### *Menuiseries :*

- Les ouvertures de baies (portes et fenêtres) seront plus hautes que larges.

- Les fenêtres de toit devront être plus hautes que larges et encastrées dans la toiture. La dimension ne devra pas dépasser 1.18m de hauteur sur 1.14m de largeur.
- Les menuiseries en bois seront obligatoirement peintes.
- Les coffrages des volets roulants devront être placés à l'intérieur de l'habitation.

### 2.2.2 Caractéristiques des clôtures

#### *Principes généraux*

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.
- L'emploi de plaques de béton, même enduit, est prohibé.

#### *En bordure des voies :*

- Elles seront édifiées à l'alignement et seront constituées de murs en pierre ou en maçonnerie enduite ton pierre, éventuellement surmontée d'une grille.
- La hauteur minimale des murs, surmonté ou non d'une grille, sera de 1,50 mètre sans pouvoir dépasser 2,20 mètres.
- Les piliers de portail d'entrée et grilles seront traités en harmonie avec la clôture et sur des hauteurs équivalentes.
- Lorsqu'elles existent, les haies de clôtures, constituées d'essence locales seront conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Pour des raisons de sécurité, le long des voies ouvertes à la circulation publique, les ouvrants pourront être implantés légèrement en retrait.
- En cas de restauration ou de reconstruction d'un mur en pierre existant, des matériaux identiques seront utilisés et la hauteur maximale autorisée pourra être dépassée pour conserver l'alignement avec les hauteurs existantes.

#### *En limite séparative :*

- Leur hauteur n'excédera pas 2 m . Elles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des murs de maçonnerie ou des barrières de bois, soit par des murets surmontés de grillages, doublés ou non par des haies vives, soit d'un grillage doublé ou non de haies vives.

### 2.2.3 Intégration des équipements techniques

- Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.
- Les locaux techniques destinés notamment au stockage des bacs roulants de collecte sélective des ordures ménagères ou aux poussettes, seront prévus dans la construction ou dans des locaux adaptés.

### 2.2.4 Patrimoine bâti identifié par le PLU

Le document graphique des prescriptions du PLU identifie des bâtiments remarquables et des murs et clôtures au titre de leur architecture, de leur qualité patrimoniale, du témoignage de la formation et de l'histoire de la ville qu'ils constituent, ou de l'ensemble urbain dans lequel ils s'inscrivent.

- Les éléments identifiés comme remarquables sont interdits à la démolition complète, sauf en cas de péril irrémédiable.
- La restauration ou les travaux effectués sur les bâtiments existants, extensions futures de ces bâtiments, sur les murs et clôtures, respecteront la composition architecturale, les

modénatures et éléments caractéristiques de la composition architecturale, afin de conserver l'unité d'aspect de l'existant.

- Toute construction ou installation venant perturber la vue protégée par un cône de vue est interdite.

Des cônes de vue sont repérés pour protéger la mise en perspective et la perception lointaine d'un bâti, d'un ensemble bâti ou d'un paysage.

- Les cônes de vue et les perspectives protégées sont identifiées dans le document graphique des prescriptions du PLU et dans l'annexe n°2 du règlement écrit.
- Les constructions dans les cônes de vue sont soumises aux conditions prévues à l'article 1.2 « Usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions ».

## 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

### 2.3.1 Éléments de paysage identifiés par le PLU

Le document graphique des prescriptions du PLU identifie les éléments de paysage à protéger au titre de la qualité paysagère et urbaine à laquelle ils contribuent, de leur valeur écologique et environnementale : espaces paysagers remarquables, alignements d'arbres, arbres isolés, zones humides, mares et étangs.

- La destruction des éléments identifiés dans les milieux naturels (milieux humides, étangs, mares, plans d'eaux, espace paysager remarquable : parcs et jardins arborés, alignements d'arbres, etc.) est soumise à autorisation préalable. L'autorisation de destruction ou de modification pourra être subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales permettant de préserver ou reconstituer le caractère des lieux.
- Pour les parties boisées, le pétitionnaire devra joindre à sa demande un relevé du terrain indiquant l'emplacement, l'essence et le diamètre des arbres existants et des arbres à abattre.
- Tout arbre abattu devra être remplacé par un arbre de qualité égale ou supérieure et circonférence égale ou supérieure à 14/16.

Dans un double objectif de prévention des risques liés à la chute d'arbres et de préservation de la masse boisée et de la biodiversité, une bande de 20m de protection des lisières des massifs forestiers est identifié dans le plan des prescriptions du règlement graphique. Au sein de cette bande de protection, toute nouvelle construction est interdite, sauf les exceptions suivantes :

- La reconstruction après sinistre et la réhabilitation du bâti existant
- Les constructions liées aux réseaux et travaux de mise aux normes et d'entretien

### 2.3.2 Espaces libres et plantations

- Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les espaces libres et non occupés par des aires de stationnement doivent être paysagés et convenablement entretenus.
- La plantation d'un arbre est obligatoire pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre en pleine terre.
- Dans les lotissements de plus de 5000 m<sup>2</sup> ou opérations de constructions groupées à usage d'habitation de plus de 10 logements, une superficie au moins égale à 20% de celle du terrain d'assiette de l'opération sera traitée, hors voirie interne et aire de stationnement, en espace collectif piétonnier paysagé et/ou en espace vert commun et planté de façon appropriée.

### 2.3.3 Traitement paysager des aires de stationnement

- Les aires de stationnement extérieures et non couvertes devront présenter un revêtement de sol perméable, permettant l'infiltration des eaux de pluie.
- Les aires de stationnement en surface doivent être plantées avec des arbustes à raison d'un arbuste au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.
- Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 700 m<sup>2</sup>.
- Lorsque la surface des aires de stationnement excédera 2000 m<sup>2</sup>, elles seront divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives, afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

## 2.4 Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

### 2.4.1 Principes de stationnement

*Principes :*

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en-dehors de la voie publique.
- Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2.4.2 ci-après du présent article. Le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions, destinations, emplacements déjà existants.
- Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions de moins de 10% de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.
- Cependant, pour les opérations d'extension de plus de 10% de la surface de plancher des constructions existantes, les besoins en stationnement doivent être calculés au prorata du total cumulé des surfaces existantes et nouvelles.
- Cependant, cette obligation s'applique en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples ou individuels accolés.
- En cas de changement de destination, il sera fait application des normes fixées au paragraphe 2.4.2
- Lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul à chacune des destinations et appliqué à leur surface de plancher respective, selon les normes fixées au paragraphe 2.4.2 ci-après du présent article.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis est autorisé à réaliser sur un autre terrain, situé dans un rayon de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

### 2.4.2 Nombre d'emplacements

*Habitat individuel :*

- Dans un périmètre de 500m autour de la gare de Crépy-en-Valois, il sera aménagé :
  - 0,5 place de stationnement par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les logements locatifs intermédiaires, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, les résidences universitaires
  - 1 place de stationnement pour les autres logements
- Au-delà du périmètre de 500m autour de la gare de Crépy-en-Valois, il sera aménagé :
  - 1 place de stationnement par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les logements locatifs intermédiaires, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, les résidences universitaires
  - 2 places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte jusqu'à 130 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Au delà de cette surface une place de stationnement supplémentaire sera exigée, dès le 1<sup>er</sup> m<sup>2</sup> de chaque tranche de 60 m<sup>2</sup> supplémentaire
- En cas de division d'une construction existante en appartements, il sera exigé :
  - 1 place de stationnement pour une surface de plancher inférieure à 30 m<sup>2</sup>
  - 2 places de stationnement pour une surface de plancher supérieure à 30 m<sup>2</sup>
- Dans le cadre de lotissements ou opérations de constructions groupées, le demandeur réalisera des places de stationnement pour les visiteurs dont le nombre est déterminé de la manière suivante :
  - de 1 à 4 logements : 0 place supplémentaire
  - de 5 à 9 logements : 1 place supplémentaire
  - de 10 à 14 logements : 2 places supplémentaires
  - de 15 à 19 à logements : 3 places supplémentaires
  - etc.
- Les bâtiments remarquables, repérés au document graphique des prescriptions, réhabilités en logements pourront être exemptés de place de stationnement.
- Pour les extensions des constructions existantes, les besoins en stationnement seront évalués par rapport aux espaces de stationnement déjà existant destinés à la construction principale.

#### *Habitat collectif :*

- Dans un périmètre de 500m autour de la gare de Crépy-en-Valois, il sera aménagé :
  - 0,5 place de stationnement par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les logements locatifs intermédiaires, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, les résidences universitaires
  - 1 place de stationnement pour les autres logements
- Au-delà du périmètre de 500m autour de la gare de Crépy-en-Valois, il sera aménagé :
  - 1 place de stationnement par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les logements locatifs intermédiaires, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, les résidences universitaires
  - 1 place de stationnement par logement, dont la surface de plancher est inférieure à 30 m<sup>2</sup>
  - 2 places de stationnement par logement, dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 30 m<sup>2</sup>
  - Un minimum de 1 place couverte par logement devra être réalisée
- Le bénéficiaire du permis de construire réalisera des places de stationnement pour les visiteurs, directement accessibles depuis la voie, non closes, dont le nombre est déterminé de la manière suivante :
  - de 1 à 4 logements : 0 place supplémentaire

- de 5 à 9 logements : 1 place supplémentaire
  - de 10 à 14 logements : 2 places supplémentaires
  - de 15 à 19 à logements : 3 places supplémentaires
  - etc.
- Les bâtiments remarquables, repérés au document graphique des prescriptions, réhabilités en logements pourront être exemptés de place de stationnement.
  - Pour les extensions des constructions existantes, les besoins en stationnement seront évalués par rapport aux espaces de stationnement déjà existant destinés à la construction principale.

*Autres constructions que celles visées aux alinéas précédents :*

- Toute demande d'occupation du sol devra justifier sa fréquentation et le nombre de places de stationnement nécessaires.
- Lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations ou sous-destinations à usage d'activités, le nombre d'emplacements peut être minoré si une mutualisation du stationnement est envisageable entre les différents usages. Ce foisonnement des places de stationnement doit être préalablement estimé et justifié par le demandeur.
- Pour les extensions des constructions existantes, les besoins en stationnement seront évalués par rapport aux espaces de stationnement déjà existant destinés à la construction principale.

### 2.4.3 Stationnement des deux-roues non motorisés

Toute construction nouvelle comportant un parc de stationnement de véhicules doit comporter une aire dédiée pour le stationnement des cycles.

Les espaces de stationnement vélos :

- Doivent être sécurisés et facilement accessibles vers et depuis l'espace public et l'intérieur des constructions ;
- Peuvent être intégrés dans un volume construit ou non; si ces espaces sont réalisés en dehors d'un volume construit, ils doivent être couverts et sous contrôle d'accès ;
- Doivent avoir une surface minimale de 3 m<sup>2</sup>.

## 3. Équipements et réseaux

### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

#### 3.1.1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie existante ou à créer, publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante conformément au Code Civil, ou qu'elle soit instituée par acte authentique ou judiciaire.
- Il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule et un seul accès piéton par propriété.
- Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les places de stationnement publiques, les sentiers touristiques, les voies express.
- Cependant la traversée des pistes cyclables est autorisée à condition que leur soient assurées sécurité et continuité.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Tout accès carrossable à une parcelle à bâtir ou vouée à accueillir des espaces de stationnement, des installations et équipements devra être d'une largeur de 3 m minimum.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

### 3.1.2 Voiries :

- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, qu'elles soient publiques ou destinées à l'être, ou privées, celles-ci devront présenter les caractéristiques suivantes :
  - Avoir une largeur d'emprise au moins égale à 6 mètres avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures
  - Dans le cadre d'opérations exclusivement sociales, et ce pour des raisons techniques de faisabilité, le minimum de l'emprise de la voie de desserte pourra être ramenée à 4 m sous réserve d'assurer pleinement la sécurité des usagers
  - Etre raccordée, sauf impératifs notoire d'aménagement, à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre, par un maillage cohérent, le passage des véhicules
  - Etre aménagée, si elle se termine en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner et que, dans la mesure du possible, soit assurée une continuité piétonne entre cette impasse et le réseau de rues existantes ou projetées
- Des conditions particulières pourront être exigées ou admises en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

## 3.2 Desserte par les réseaux

Pour tous les raccordements réseaux (électricité, gaz, assainissement, fibre, télécom, eau potable) : Il ne sera pas autorisé d'ouverture de fouilles sur des voiries neuves ou renforcées depuis moins de 5 ans ou sur trottoirs rénovés depuis moins de 2 ans sans accord préalable. Cet accord préalable n'est donné qu'à partir de demandes motivées et il pourra être assorti de prescriptions particulières.

### 3.2.1 Alimentation en eau potable

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

### 3.2.2 Assainissement

- L'assainissement sera réalisé en mode séparatif : il doit être procédé à une collecte séparée des eaux usées et des eaux pluviales provenant de la construction, et être installé dans deux boîtes de raccordement distinctes sur l'alignement de la voie de desserte.



- En outre, les constructions doivent être implantées de façon à garantir un écoulement gravitaire des eaux vers les réseaux existants ou projetés. Il peut être fait exception à cette obligation dans les cas suivants :
  - En cas de réalisation de garage en sous-sol
  - En cas de stricte impossibilité liée à la configuration topographique du terrain naturel

Dans ce cas, et uniquement pour les eaux usées, il pourra être fait usage de pompes de refoulement.

- Tout appareil d'évacuation se trouvant à un niveau inférieur à celui de la chaussée dans laquelle se trouve le réseau public, doit être muni d'un dispositif anti refoulement contre le reflux des eaux usées et pluviales.

#### *Eaux usées :*

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traité dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires d'activités pourra être soumis à un pré-traitement conformément au Code de l'Urbanisme.

#### *Eaux pluviales :*

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- Dès leur conception, les aménagements devront intégrer des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas d'infiltration) et du sous sol, (présence de cavités, de carrières...). Ainsi tout nouvel aménagement et toute nouvelle construction devront privilégier la mise en oeuvre de techniques alternatives pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux,...).
- Les eaux de ruissellement des voies privées et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables ou hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.
- Dans le cas d'un agrandissement des zones imperméabilisées sur le même terrain d'assiette que la construction principale existante, l'extension ainsi créée ne devra pas augmenter la quantité d'eaux pluviales initialement rejetée.
- Pour les constructions neuves, le raccordement au réseau sera assorti d'une délimitation de débit fixée par les services compétents (voir zonage d'eaux pluviales).
- Il pourra être prescrit le non raccordement au réseau pluvial ; dans ce cas, les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur. Le cas échéant, et en fonction des caractéristiques des sols en place, le raccordement d'un éventuel trop plein à l'égout ou en surface de la voie, pourra être autorisé par les services compétents.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Les eaux pluviales seront impérativement gérées à la parcelle.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits



évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### 3.2.3 Électricité, téléphone et fibre

- Les raccordements aux réseaux publics d'électricité, de téléphone et de fibre optique doivent être enterrés.
- Les infrastructures depuis le domaine public se font systématiquement depuis les chambres France Télécom jusqu'en limite de parcelles privées. Si les infrastructures n'existent pas en souterrain, elle devront être prévu en domaine public jusqu'au dernier appui aérien.
- Dans les lotissements et ensembles de constructions groupées, la desserte câblée intérieure sera enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge du lotisseur ou du promoteur.
- Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations au réseau câblé devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services compétents.

### 3.2.4 Protection incendie

- Toute construction ou installation qui implique l'utilisation d'une protection incendie doit être équipée aux normes ou justifier de l'application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

### 3.2.5 Énergie et performance énergétique

- L'utilisation de matériaux renouvelables ou procédés de construction permettant de limiter l'émission de gaz à effet de serre, ou de dispositifs favorisant la production d'énergies renouvelables, est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions à condition que les dispositifs techniques nécessaires ne soient pas source de nuisances nouvelles pour l'environnement, notamment sonores et qu'ils s'intègrent à l'architecture du bâtiment et aux paysages urbains.
- Sous réserve de compatibilité avec leur mise en œuvre technique et les caractéristiques de l'installation, et à condition de ne pas aggraver un risque, les constructions suivantes doivent intégrer des panneaux solaires photovoltaïques sur au moins 50% de la surface des toitures des constructions ou ombrières surplombant les aires de stationnement :
  - Les constructions de plus de 500m<sup>2</sup> d'emprise au sol (création ou extension de bâtiment à usage commercial, industrie ou artisanal, entrepôt, hangar), ainsi que les parcs couverts de stationnement public
  - Les constructions de bureau d'emprise au sol supérieur à 1 000m<sup>2</sup>
  - Les opérations de rénovation lourde affectant les structures porteuses des bâtiments.

# Dispositions applicables à la zone UB

## Caractère de la zone

La zone UB correspond au tissu urbain mixte : habitat individuel et collectif, activités et services compatibles avec la vocation de zone.

Certains secteurs dans cette zone font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, il convient de s'y référer.

La zone UB comprend un sous-secteur **UBj**, correspondant à des jardins et fonds de parcelles à préserver.

## 1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

### 1.1 Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

**Dans toute la zone sont interdits :**

- Les constructions destinées à :
  - L'industrie
  - L'exploitation agricole ou forestière
  - La fonction d'entrepôt
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes, et le camping, ainsi que les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs.
- La création des carrières.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

**Dans le secteur UBj :**

- Toute construction est strictement interdite dans le secteur UBj.

### 1.2 Usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

**Dans toute la zone sont autorisées, sous conditions :**

- Toutes activités sous réserve d'éviter les pollutions, nuisances ou dangers non maîtrisables après traitement adapté.
- Les constructions destinées aux activités secondaires et tertiaires si elles n'apportent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.
- Les constructions et extensions des bâtiments concernés, non interdites à l'articles 1.1 ou autorisées sous conditions, implantées dans le périmètre de protection acoustique des axes bruyants dont le classement est défini par arrêté préfectoral du 23 novembre 2016 pour les axes routiers et par l'arrêté préfectoral du 30 août 2018 pour le réseau ferré, soumises à des

prescriptions d'isolement acoustique. Les périmètres de protection contre le bruit pour les axes concernés sont portés aux documents graphiques.

- Les constructions et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires.
- L'aménagement des constructions à usage d'activités existantes et leur extension, à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation des pollutions, nuisances ou dangers pour les milieux environnants.
- Dans le cadre des projets de lotissement sans réalisation de partie commune, les règles du PLU s'appliquent sur tous les lots y compris ceux déjà bâtis.
- Dans le cas où un terrain est concerné par un cône de vue, les constructions sont autorisées sous réserve du maintien de la qualité de la vue vers le patrimoine bâti ou paysager remarquable.
- Dans les secteurs exposés au risque de présence d'anciennes carrières souterraines, identifiés au Plan de zonage, les aménagements et les constructions sont autorisées à condition que toutes précautions soient prises pour la prévention des risques liés à l'éventuelle présence d'anciennes carrières.

## 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

- Dans le cadre des changements de destination, les locaux commerciaux ou artisanaux de rez-de-chaussée existant devront être conservés, cette règle concerne tous les locaux situés le long des voies indiquées dans le document graphique « Linéaire commercial à préserver ».
- Toute opération groupée :
  - de plus de 30 logements collectifs
  - ou mixant plus de 30 logements collectifs et individuels
  - ou de plus de 30 logements individuels

comportera au moins 30% de logements sociaux, exprimé en pourcentage de la surface de plancher autorisée.

En cas de division ou détachement parcellaire, le nombre de logements d'opérations groupées successives et/ou distinctes sera apprécié globalement par rapport à l'unité foncière initiale des terrains d'assiette.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

#### 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent s'implanter :
  - Soit à l'alignement, uniquement pour les constructions à usage d'habitation ou activité tertiaire
  - Soit en respectant une marge de reculement d'au moins 5m par rapport à l'alignement, pour tout type de construction

- Pour les constructions à usage d'habitation, aucun point d'un bâtiment principal ne doit être situé à plus de 30m de la limite des voies publiques existantes.

Au-delà de ces limites, seuls les bâtiments annexes peuvent être implantés.

- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - Aux équipements d'intérêt collectif, équipements d'infrastructure ou de superstructure y compris les logements liés à leur fonctionnement.
  - Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation.

### 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent s'implanter soit en retrait, soit sur l'une des limites séparatives aboutissant aux voies ; l'implantation sur les autres limites est interdite.
- En cas de retrait :
  - La marge de reculement doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment à édifier mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 m en cas de façade comportant des baies de pièces habitables (pièces principales, cuisines, chambres)
  - Cette marge de reculement pourra être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3 m s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baie principale
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - Aux équipements d'intérêt collectif, équipements d'infrastructure ou de superstructure y compris les logements liés à leur fonctionnement

### 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

- Dans le cadre de constructions non contigües, une distance de 4 mètres minimum est imposée.
- Les annexes ne sont pas concernées par cette règle.

### 2.1.4 Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions de toute nature y compris les annexes ne peut excéder 60% de la superficie de la propriété.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - Aux équipements publics, équipements privés d'intérêt collectif, équipements d'infrastructure ou de superstructure, ainsi qu'aux équipements privés de sports ou de loisirs, culturels ou de spectacles y compris les logements liés à leur fonctionnement

### 2.1.5 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment de la toiture (faîtage) ou de la façade (égout du toit y compris en pignon, ou acrotère en cas de toiture terrasse), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque le toit comporte des lucarnes sur plus de la moitié de la largeur de façade considérée, la hauteur à l'égout du toit est mesurée à l'égout desdites lucarnes.

- Les hauteurs maximales autorisées sont les suivantes :

Secteurs	HAUTEUR construction et surélévation (R+2+C)	HAUTEUR annexes isolées
----------	---	----------------------------

	<i>au faîtage</i>	<i>à l'égout du toit</i>	<i>à l'égout du toit</i>
<b>UB</b>	14 m	10 m	2,80 m

- Pour les annexes accolées à la construction principale, elles reprendront le même volume que celle-ci.
- La hauteur des toitures terrasses sera mesurée à l'acrotère.
- Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :
  - Les équipements d'intérêt collectif, équipements d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent
- Des dispositions particulières pourront être autorisées ou exigées pour assurer une meilleure insertion des constructions dans leur environnement proche, et notamment une harmonisation des hauteurs d'égout et des plans de toitures visibles de la voie publique.

## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1 Aspect extérieur des constructions

#### *Principes généraux*

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte :
  - Au caractère ou à l'intérêt des milieux avoisinants, aux sites
  - Aux paysages naturels ou urbains
  - Ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales
- Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.
- Les constructions devront s'harmoniser avec les maisons environnantes.
- Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées pour faciliter la mise en œuvre de matériaux ou technologies s'inscrivant dans les principes du développement durable et de la construction bioclimatique (économies d'énergie, régulation des eaux pluviales, capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.
- L'utilisation de matériaux biosourcés est également encouragée pour les nouvelles constructions.

#### *Toitures :*

- Les couvertures des toitures à pentes seront réalisées en ardoises, en tuiles ou en zinc, dans l'esprit des toitures avoisinantes, et doivent s'harmoniser avec elles, que ce soit pour les matériaux, la couleur ou la pente du toit.
- Les couvertures seront réalisées soit en tuile plate, de préférence petit moule avec un minimum 22/m<sup>2</sup>, soit en ardoises.
- Toute toiture-terrasse non accessible d'une surface égale ou supérieure à 40m<sup>2</sup> devra être végétalisée avec une épaisseur de substrat végétal d'au moins 25 cm. Cette obligation de

végétalisation ne s'applique pas aux toitures accueillant des panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques.

- Les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques sont autorisés en toiture pour la production d'énergie renouvelable. Ils devront être intégrés à la toiture et ne devront pas dépasser 50% du pan de toit concerné. Les installations pour la production d'énergies renouvelables devront être esthétiquement intégrés au bâtiment.
- Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et un coloris en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) est interdit.
- Les enduits seront lisses, talochés ou grattés fins (à l'exclusion des enduits dits " tyroliens "), de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gammes de gris, sable, blanc cassé, etc....).
- Lorsque les parements de façades sont faits en pierre ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.
- Les parements de façades de bâtiments annexes devront être en harmonie avec ceux des constructions principales.

#### *Menuiseries :*

- Les ouvertures de baies (portes et fenêtres) seront plus hautes que larges.
- Les fenêtres de toit devront être plus hautes que larges et encastrées dans la toiture. La dimension ne devra pas dépasser 1.18m de hauteur sur 1.14m de largeur.
- Les menuiseries en bois seront obligatoirement peintes.
- Les coffrages des volets roulants devront être placés à l'intérieur de l'habitation.

## **2.2.2 Caractéristiques des clôtures**

#### *Principes généraux*

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.
- Au droit ou au prolongement des constructions réperées, les murs d'enceinte ou les murets surmontés de grille seront impérativement conservés.
- L'emploi de plaques de béton, même enduit, est prohibé.

#### *En bordure des voies publiques ou privées et dans la marge de reculement :*

- Elles doivent présenter une simplicité d'aspect.
- Elles seront édifiées à l'alignement et seront constituées :
  - soit de murs bahuts n'excédant pas 1,30m de hauteur surmontés d'un grillage ou d'une grille
  - soit d'une haie d'essence locale doublée d'un grillage
- Leur hauteur ne doit pas dépasser 2,00 m.
- Pour des raisons de sécurité, le long des voies ouvertes à la circulation publique, les ouvrants pourront être implantés légèrement en retrait.
- En cas de restauration ou de reconstruction d'un mur en pierre existant, des matériaux identiques seront utilisés et la hauteur maximale autorisée pourra être dépassée pour conserver l'alignement avec les hauteurs existantes.

#### *En limite séparative :*

- Leur hauteur n'excédera pas 2,00 m . Elles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des murs de maçonnerie ou des barrières de bois, soit par des murets surmontés de grillages, doublés ou non par des haies vives.

### 2.2.3 Intégration des équipements techniques

- Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.
- Les locaux techniques destinés notamment au stockage des bacs roulants de collecte sélective des ordures ménagères ou aux poussettes, seront prévus dans la construction ou dans des locaux adaptés.

### 2.2.4 Patrimoine bâti identifié par le PLU

Le document graphique des prescriptions du PLU identifie des bâtiments remarquables et des murs et clôtures au titre de leur architecture, de leur qualité patrimoniale, du témoignage de la formation et de l'histoire de la ville qu'ils constituent, ou de l'ensemble urbain dans lequel ils s'inscrivent.

- Les bâtiments, murs et clôtures identifiés comme remarquables sont interdits à la démolition complète, sauf en cas de péril irrémédiable.
- La restauration ou les travaux effectués sur les bâtiments existants, extensions futures de ces bâtiments, sur les murs et clôtures, respecteront la composition architecturale, les modénatures et éléments caractéristiques de la composition architecturale, afin de conserver l'unité d'aspect de l'existant.
- Toute construction ou installation venant perturber la vue protégée par un cône de vue est interdite.

Des cônes de vue sont repérés pour protéger la mise en perspective et la perception lointaine d'un bâti, d'un ensemble bâti ou d'un paysage.

- Les cônes de vue et les perspectives protégées sont identifiées dans le document graphique des prescriptions du PLU et dans l'annexe n°2 du règlement écrit.
- Les constructions dans les cônes de vue sont soumises aux conditions prévues à l'article 1.2 « Usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions ».

Le document graphique des prescriptions du PLU identifie aussi des ensembles urbains remarquables. Ainsi, lors de la restauration et/ou la création de bâtiments à l'intérieur de ces ensembles :

- L'épanelage existant des bâtiments anciens doit être préservé.
- Le caractère vernaculaire de la séquence urbaine doit être respecté.
- La cohérence d'ensemble dans l'usage des matériaux doit être respectée.

## 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

### 2.3.1 Éléments de paysage identifiés par le PLU

Le document graphique des prescriptions du PLU identifie les éléments de paysage à protéger au titre de la qualité paysagère et urbaine à laquelle ils contribuent, de leur valeur écologique et environnementale : espaces paysagers remarquables, alignements d'arbres, arbres isolés, zones humides, mares et étangs.

- La destruction des éléments identifiés dans les milieux naturels (milieux humides, étangs, mares, plans d'eaux, espace paysager remarquable : parcs et jardins arborés, alignements



d'arbres, etc.) est soumise à autorisation préalable. L'autorisation de destruction ou de modification pourra être subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales permettant de préserver ou reconstituer le caractère des lieux.

- Pour les parties boisées, le pétitionnaire devra joindre à sa demande un relevé du terrain indiquant l'emplacement, l'essence et le diamètre des arbres existants et des arbres à abattre.
- Tout arbre abattu devra être remplacé par un arbre de qualité égale ou supérieure et circonférence égale ou supérieure à 14/16.
- L'aménagement de sentiers, aires de détente, visant à valoriser et faciliter l'usage de promenade et de découverte est autorisé sous condition de ne pas réduire notablement la surface de pleine terre, de respecter une insertion paysagère et de prioriser l'usage de matériaux perméables.

Dans un double objectif de prévention des risques liés à la chute d'arbres et de préservation de la masse boisée et de la biodiversité, une bande de 20m de protection des lisières des massifs forestiers est identifiée dans le plan des prescriptions du règlement graphique. Au sein de cette bande de protection, toute nouvelle construction est interdite, sauf les exceptions suivantes :

- La reconstruction après sinistre et la réhabilitation du bâti existant
- Les constructions liées aux réseaux et travaux de mise aux normes et d'entretien

### 2.3.2 Espaces libres et plantations

- Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 25% de la surface totale du terrain dans le cas des parcelles accueillant des constructions à destination d'habitation, et au moins 15% de la surface totale du terrain dans tous les autres cas.
- Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les espaces libres et non occupés par des aires de stationnement doivent être paysagés et convenablement entretenus.
- La plantation d'un arbre est obligatoire pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre en pleine terre.
- Dans les lotissements de plus de 5000 m<sup>2</sup> ou opérations de constructions groupées à usage d'habitation de plus de 10 logements, une superficie au moins égale à 20% de celle du terrain d'assiette de l'opération sera traitée, hors voirie interne et aire de stationnement, en espace collectif piétonnier paysagé et/ou en espace vert commun et planté de façon appropriée.

### 2.3.3 Traitement paysager des aires de stationnement

- Les aires de stationnement extérieures et non couvertes devront présenter un revêtement de sol perméable, permettant l'infiltration des eaux de pluie.
- Les aires de stationnement en surface doivent être plantées avec des arbustes à raison d'un arbuste au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.
- Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 700 m<sup>2</sup>.
- Lorsque la surface des aires de stationnement excédera 2000 m<sup>2</sup>, elles seront divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives, afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.



## 2.4 Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

### 2.4.1 Principes de stationnement

*Principes :*

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en-dehors de la voie publique.
- Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction à usage d'activité, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2.4.2 ci-après du présent article. Le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions, destinations, emplacements déjà existants.
- Cependant, cette obligation s'applique en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples ou individuels accolés.
- En cas de changement de destination, il sera fait application des normes fixées au paragraphe 2.4.2
- Lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul à chacune des destinations et appliqué à leur surface de plancher respective, selon les normes fixées au paragraphe 2.4.2 ci-après du présent article.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis est autorisé à réaliser sur un autre terrain, situé dans un rayon de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

### 2.4.2 Nombre d'emplacements

*Habitat individuel :*

- Dans un périmètre de 500m autour de la gare de Crépy-en-Valois, il sera aménagé :
  - 0,5 place de stationnement par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les logements locatifs intermédiaires, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, les résidences universitaires
  - 1 place de stationnement pour les autres logements
- Au-delà du périmètre de 500m autour de la gare de Crépy-en-Valois, il sera aménagé :
  - 1 place de stationnement maximum par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les logements locatifs intermédiaires, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, les résidences universitaires
  - 2 places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte jusqu'à 130 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Au delà de cette surface une place de stationnement supplémentaire sera exigée, dès le 1<sup>er</sup> m<sup>2</sup> de chaque tranche de 60 m<sup>2</sup> supplémentaire
- En cas de division d'une construction existante en appartements :  
Il sera exigé :
  - 1 place de stationnement pour une surface de plancher inférieure à 30 m<sup>2</sup>
  - 2 places de stationnement pour une surface de plancher supérieure à 30 m<sup>2</sup>

- Dans le cadre de lotissements ou opérations de constructions groupées, le demandeur réalisera des places de stationnement pour les visiteurs dont le nombre est déterminé de la manière suivante :
  - de 1 à 4 logements : 0 place supplémentaire
  - de 5 à 9 logements : 1 place supplémentaire
  - de 10 à 14 logements : 2 places supplémentaires
  - de 15 à 19 à logements : 3 places supplémentaires
  - etc.

#### *Habitat collectif :*

- Dans un périmètre de 500m autour de la gare de Crépy-en-Valois, il sera aménagé :
  - 0,5 place de stationnement par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les logements locatifs intermédiaires
  - Il n'est pas imposé de places de stationnement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires
  - 1 place de stationnement pour les autres logements
- Au-delà du périmètre de 500m autour de la gare de Crépy-en-Valois, il sera aménagé :
  - 1 place de stationnement par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les logements locatifs intermédiaires,
  - 1 place de stationnement par logement, dont la surface de plancher est inférieure à 30 m<sup>2</sup>
  - 2 places de stationnement par logement, dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 30 m<sup>2</sup>
  - Un minimum de 1 place couverte par logement devra être réalisée
- Le bénéficiaire du permis de construire réalisera des places de stationnement pour les visiteurs, directement accessibles depuis la voie, non closes, dont le nombre est déterminé de la manière suivante :
  - de 1 à 4 logements : 0 place supplémentaire
  - de 5 à 9 logements : 1 place supplémentaire
  - de 10 à 14 logements : 2 places supplémentaires
  - de 15 à 19 à logements : 3 places supplémentaires
  - etc.

#### *Autres constructions que celles visées aux alinéas précédents :*

- Toute demande d'occupation du sol devra justifier sa fréquentation et le nombre de places de stationnement nécessaires, notamment les .
- Lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations ou sous-destinations à usage d'activités, le nombre d'emplacements peut être minoré si une mutualisation du stationnement est envisageable entre les différents usages. Ce foisonnement des places de stationnement doit être préalablement estimé et justifié par le demandeur.

### **2.4.3 Stationnement des deux-roues non motorisés**

Toute construction nouvelle comportant un parc de stationnement de véhicules doit comporter une aire dédiée pour le stationnement des cycles.

Les espaces de stationnement vélos :

- Doivent être sécurisés et facilement accessibles vers et depuis l'espace public et l'intérieur des constructions ;

- Peuvent être intégrés dans un volume construit ou non; si ces espaces sont réalisés en dehors d'un volume construit, ils doivent être couverts et sous contrôle d'accès ;
- Doivent avoir une surface minimale de 3 m<sup>2</sup>.

## 3. Équipements et réseaux

### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

#### 3.1.1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie existante ou à créer, publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante conformément au Code Civil, ou qu'elle soit instituée par acte authentique ou judiciaire.
- Il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule et un seul accès piéton par propriété.
- Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les places de stationnement publiques, les sentiers touristiques, les voies express.
- Cependant la traversée des pistes cyclables est autorisée à condition que leur soient assurées sécurité et continuité.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Tout accès carrossable à une parcelle à bâtir ou vouée à accueillir des espaces de stationnement, des installations et équipements devra être d'une largeur de 3 m minimum.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

#### 3.1.2 Voiries :

- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, qu'elles soient publiques ou destinées à l'être, ou privées, celles-ci devront présenter les caractéristiques suivantes :
  - Avoir une largeur d'emprise au moins égale à 6 mètres avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures
  - Dans le cadre d'opérations exclusivement sociales, et ce pour des raisons techniques de faisabilité, le minimum de l'emprise de la voie de desserte pourra être ramenée à 4 m sous réserve d'assurer pleinement la sécurité des usagers
  - Etre raccordée, sauf impératifs notoire d'aménagement, à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre, par un maillage cohérent, le passage des véhicules

- Etre aménagée, si elle se termine en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner et que, dans la mesure du possible, soit assurée une continuité piétonne entre cette impasse et le réseau de rues existantes ou projetées
- Des conditions particulières pourront être exigées ou admises en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

## 3.2 Desserte par les réseaux

Pour tous les raccordements réseaux (électricité, gaz, assainissement, fibre, télécom, eau potable) : Il ne sera pas autorisé d'ouverture de fouilles sur des voiries neuves ou renforcées depuis moins de 5 ans ou sur trottoirs rénovés depuis moins de 2 ans sans accord préalable. Cet accord préalable n'est donné qu'à partir de demandes motivées et il pourra être assorti de prescriptions particulières.

### 3.2.1 Alimentation en eau potable

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

### 3.2.2 Assainissement

- L'assainissement sera réalisé en mode séparatif : il doit être procédé à une collecte séparée des eaux usées et des eaux pluviales provenant de la construction, et être installé dans deux boîtes de raccordement distinctes sur l'alignement de la voie de desserte.
- En outre, les constructions doivent être implantées de façon à garantir un écoulement gravitaire des eaux vers les réseaux existants ou projetés. Il peut être fait exception à cette obligation dans les cas suivants :
  - En cas de réalisation de garage en sous-sol
  - En cas de stricte impossibilité liée à la configuration topographique du terrain naturel

Dans ce cas, et uniquement pour les eaux usées, il pourra être fait usage de pompes de refoulement.

- Tout appareil d'évacuation se trouvant à un niveau inférieur à celui de la chaussée dans laquelle se trouve le réseau public, doit être muni d'un dispositif anti refoulement contre le reflux des eaux usées et pluviales.

#### *Eaux usées :*

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires d'activités pourra être soumis à un pré-traitement conformément au Code de l'Urbanisme.

#### *Eaux pluviales :*

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

- Dès leur conception, les aménagements devront intégrer des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas d'infiltration) et du sous sol, (présence de cavités, de carrières...). Ainsi tout nouvel aménagement et toute nouvelle construction devront privilégier la mise en oeuvre de techniques alternatives pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux,...).
- Les eaux de ruissellement des voies privées et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables ou hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.
- Dans le cas d'un agrandissement des zones imperméabilisées sur le même terrain d'assiette que la construction principale existante, l'extension ainsi créée ne devra pas augmenter la quantité d'eaux pluviales initialement rejetée.
- Pour les constructions neuves, le raccordement au réseau sera assorti d'une délimitation de débit fixée par les services compétents (voir zonage d'eaux pluviales).
- Il pourra être prescrit le non raccordement au réseau pluvial ; dans ce cas, les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur. Le cas échéant, et en fonction des caractéristiques des sols en place, le raccordement d'un éventuel trop plein à l'égout ou en surface de la voie, pourra être autorisé par les services compétents.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Les eaux pluviales seront impérativement gérées à la parcelle.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### 3.2.3 Électricité, téléphone et fibre

- Les raccordements aux réseaux publics d'électricité, de téléphone et de fibre optique doivent être enterrés.
- Les infrastructures depuis le domaine public se font systématiquement depuis les chambres France Télécom jusqu'en limite de parcelles privées. Si les infrastructures n'existent pas en souterrain, elle devront être prévu en domaine public jusqu'au dernier appui aérien.
- Dans les lotissements et ensembles de constructions groupées, la desserte câblée intérieure sera enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge du lotisseur ou du promoteur.
- Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations au réseau câblé devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services compétents.

### 3.2.4 Protection incendie

- Toute construction ou installation qui implique l'utilisation d'une protection incendie doit être équipée aux normes ou justifier de l'application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

### 3.2.5 Énergie et performance énergétique

- L'utilisation de matériaux renouvelables ou procédés de construction permettant de limiter l'émission de gaz à effet de serre, ou de dispositifs favorisant la production d'énergies renouvelables, est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions à condition que les dispositifs techniques nécessaires ne soient pas source de nuisances

nouvelles pour l'environnement, notamment sonores et qu'ils s'intègrent à l'architecture du bâtiment et aux paysages urbains.

- Sous réserve de compatibilité avec leur mise en œuvre technique et les caractéristiques de l'installation, et à condition de ne pas aggraver un risque, les constructions suivantes doivent intégrer des panneaux solaires photovoltaïques sur au moins 50% de la surface des toitures des constructions ou ombrières surplombant les aires de stationnement :
  - Les constructions de plus de 500m<sup>2</sup> d'emprise au sol (création ou extension de bâtiment à usage commercial, industrie ou artisanal, entrepôt, hangar), ainsi que les parcs couverts de stationnement public
  - Les constructions de bureau d'emprise au sol supérieur à 1 000m<sup>2</sup>
  - Les opérations de rénovation lourde affectant les structures porteuses des bâtiments.

# Dispositions applicables à la zone UC

## Caractère de la zone

La zone UC correspond aux quartiers d'habitat individuel peu dense, composé des tissus pavillonnaires et des hameaux.

## 1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

### 1.1 Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

**Dans toute la zone sont interdits :**

- Les constructions destinées :
  - À l'hébergement hôtelier
  - Aux bureaux
  - Au commerce
  - À l'artisanat
  - À l'industrie
  - À l'exploitation agricole ou forestière
  - À la fonction d'entrepôt
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes, et le camping, ainsi que les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs.
- La création ou l'extension de carrières.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

### 1.2 Usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

**Dans toute la zone sont autorisés, sous conditions :**

- Les constructions et extensions des bâtiments concernés, non interdites à l'articles 1.1 ou autorisées sous conditions, implantées dans le périmètre de protection acoustique des axes bruyants dont le classement est défini par arrêté préfectoral du 23 novembre 2016 pour les axes routiers et par l'arrêté préfectoral du 30 août 2018 pour le réseau ferré, soumises à des prescriptions d'isolation acoustique. Les périmètres de protection contre le bruit pour les axes concernés sont portés aux documents graphiques.
- Les constructions et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires.
- L'aménagement des constructions à usage d'activités existantes et leur extension, à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation des pollutions, nuisances ou dangers pour les milieux environnants.
- Dans le cadre des projets de lotissement sans réalisation de partie commune, les règles du PLU s'appliquent sur tous les lots y compris ceux déjà bâtis.

- Dans le cas où un terrain est concerné par un cône de vue, les constructions sont autorisées sous réserve du maintien de la qualité de la vue vers le patrimoine bâti ou paysager remarquable.

## 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

- Toute opération groupée :
  - de plus de 30 logements collectifs
  - ou mixant plus de 30 logements collectifs et individuels
  - ou de plus de 30 logements individuels

comportera au moins 30% de logements sociaux, exprimé en pourcentage de la surface de plancher autorisée.

En cas de division ou détachement parcellaire, le nombre de logements d'opérations groupées successives et/ou distinctes sera apprécié globalement par rapport à l'unité foncière initiale des terrains d'assiette.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

#### 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent s'implanter en respectant une marge de recul d'au moins 5m par rapport à l'alignement.
- Aucun point d'un bâtiment principal ne doit être situé à plus de 25m de la limite des voies publiques existantes.

Au-delà de ces limites, seuls les bâtiments annexes peuvent être implantés.

- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - Aux équipements d'intérêt collectif, équipements d'infrastructure ou de superstructure y compris les logements liés à leur fonctionnement
  - Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation.

#### 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent s'implanter en recul des limites séparatives selon les marges de reculement suivant :
  - La marge de reculement doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment à édifier mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 m en cas de façade comportant des baies de pièces habitables (pièces principales, cuisines, chambres)
  - Cette marge de reculement pourra être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3 m s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baie principale
- Ces règles ne s'appliquent pas :



- Aux équipements d'intérêt collectif, équipements d'infrastructure ou de superstructure y compris les logements liés à leur fonctionnement

### 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

- Dans le cadre de constructions non contigües, une distance de 4 mètres minimum est imposée.
- Les annexes ne sont pas concernées par cette règle.

### 2.1.4 Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions de toute nature y compris les annexes ne peut excéder 30% de la superficie de la propriété.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - Aux équipements d'intérêt collectif, équipements d'infrastructure ou de superstructure, ainsi qu'aux équipements privés de sports ou de loisirs, culturels ou de spectacles y compris les logements liés à leur fonctionnement

### 2.1.5 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment de la toiture (faîtage) ou de la façade (égout du toit y compris en pignon, ou acrotère en cas de toiture terrasse), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque le toit comporte des lucarnes sur plus de la moitié de la largeur de façade considérée, la hauteur à l'égout du toit est mesurée à l'égout desdites lucarnes.

- Les hauteurs maximales autorisées sont les suivantes :

Secteurs	HAUTEUR construction et surélévation (R+1+C)		HAUTEUR annexes isolées
	<i>au faîtage</i>	<i>à l'égout du toit</i>	<i>à l'égout du toit</i>
UC	11 m	6 m	2,80 m

- Pour les annexes accolées à la construction principale, elles reprendront le même volume que celle-ci.
- La hauteur des toitures terrasses sera mesurée à l'acrotère.
- Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :
  - Les équipements d'intérêt collectif, équipements d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent
- Des dispositions particulières pourront être autorisées ou exigées pour assurer une meilleure insertion des constructions dans leur environnement proche, et notamment une harmonisation des hauteurs d'égout et des plans de toitures visibles de la voie publique.

### 2.1.6 Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau

Les constructions doivent s'implanter à au moins 15 m de part et d'autre des cours d'eau.

## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1 Aspect extérieur des constructions

#### *Principes généraux*

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte :
  - Au caractère ou à l'intérêt des milieux avoisinants, aux sites
  - Aux paysages naturels ou urbains
  - Ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales
- Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.
- Les constructions devront s'harmoniser avec les maisons environnantes.
- Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées pour faciliter la mise en œuvre de matériaux ou technologies s'inscrivant dans les principes du développement durable et de la construction bioclimatique (économies d'énergie, régulation des eaux pluviales, capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.
- L'utilisation de matériaux biosourcés est également encouragée pour les nouvelles constructions.

#### *Toitures :*

- Les couvertures des toitures à pentes seront réalisées en ardoises, en tuiles ou en zinc, dans l'esprit des toitures avoisinantes, et doivent s'harmoniser avec elles, que ce soit pour les matériaux, la couleur ou la pente du toit.
- Les couvertures seront réalisées soit en tuile plate, de préférence petit moule avec un minimum 22/m<sup>2</sup>, soit en ardoises.
- Toute toiture-terrasse non accessible d'une surface égale ou supérieure à 40m<sup>2</sup> devra être végétalisée avec une épaisseur de substrat végétal d'au moins 25 cm. Cette obligation de végétalisation ne s'applique pas aux toitures accueillant des panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques.
- L'utilisation de matériaux biosourcés est également encouragée pour les nouvelles constructions.

#### *Parements extérieurs :*

- Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et un coloris en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) est interdit.
- Les enduits seront lisses, talochés ou grattés fins (à l'exclusion des enduits dits " tyroliens "), de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gammes de gris, sable, blanc cassé, etc....).
- Lorsque les parements de façades sont faits en pierre ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.

- Les parements de façades de bâtiments annexes devront être en harmonie avec ceux des constructions principales.

#### *Menuiseries :*

- Les ouvertures de baies (portes et fenêtres) seront plus hautes que larges.
- Les fenêtres de toit devront être plus hautes que larges et encastrées dans la toiture. La dimension ne devra pas dépasser 1.18m de hauteur sur 1.14m de largeur.
- Les menuiseries en bois seront obligatoirement peintes.
- Les coffrages des volets roulants devront être placés à l'intérieur de l'habitation.

## **2.2.2 Caractéristiques des clôtures**

### *Principes généraux*

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.
- Au droit ou au prolongement des constructions réperées, les murs d'enceinte ou les murets surmontés de grille seront impérativement conservés.
- L'emploi de plaques de béton, même enduit, est prohibé.

### *En bordure des voies publiques ou privées et dans la marge de reculement :*

- Elles doivent présenter une simplicité d'aspect.
- Elles seront édifiées à l'alignement et seront constituées :
  - soit de murs bahuts n'excédant pas 1,30m de hauteur surmontés d'un grillage ou d'une grille doublée d'une haie composée de plantation locale, soit d'éléments horizontaux ou verticaux en bois, en métal ou en PVC
  - soit d'une haie d'essence locale doublée d'un grillage
- Leur hauteur ne doit pas dépasser 2,00 m.
- Pour des raisons de sécurité, le long des voies ouvertes à la circulation publique, les ouvrants pourront être implantés légèrement en retrait.
- En cas de restauration ou de reconstruction d'un mur en pierre existant, des matériaux identiques seront utilisés et la hauteur maximale autorisée pourra être dépassée pour conserver l'alignement avec les hauteurs existantes.

### *En limite séparative :*

- Leur hauteur n'excédera pas 2,00 m. Elles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des murs de maçonnerie ou des barrières de bois, soit par des murets surmontés de grillages, doublés ou non par des haies vives.

## **2.2.3 Intégration des équipements techniques**

- Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.
- Les locaux techniques destinés notamment au stockage des bacs roulants de collecte sélective des ordures ménagères ou aux poussettes, seront prévus dans la construction ou dans des locaux adaptés.

## **2.2.4 Patrimoine bâti identifié par le PLU**

Le document graphique des prescriptions du PLU identifie des bâtiments remarquables et des murs et clôtures au titre de leur architecture, de leur qualité patrimoniale, du témoignage de la

formation et de l'histoire de la ville qu'ils constituent, ou de l'ensemble urbain dans lequel ils s'inscrivent.

- Les bâtiments, murs et clôtures identifiés comme remarquables sont interdits à la démolition complète, sauf en cas de péril irrémédiable.
- La restauration ou les travaux effectués sur les bâtiments existants, extensions futures de ces bâtiments, sur les murs et clôtures, respecteront la composition architecturale, les modénatures et éléments caractéristiques de la composition architecturale, afin de conserver l'unité d'aspect de l'existant.
- Toute construction ou installation venant perturber la vue protégée par un cône de vue est interdite.

Des cônes de vue sont repérés pour protéger la mise en perspective et la perception lointaine d'un bâti, d'un ensemble bâti ou d'un paysage.

- Les cônes de vue et les perspectives protégées sont identifiées dans le document graphique des prescriptions du PLU et dans l'annexe n°2 du règlement écrit.
- Les constructions dans les cônes de vue sont soumises aux conditions prévues à l'article 1.2 « Usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions ».

## 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

### 2.3.1 Éléments de paysage identifiés par le PLU

Le document graphique des prescriptions du PLU identifie les éléments de paysage à protéger au titre de la qualité paysagère et urbaine à laquelle ils contribuent, de leur valeur écologique et environnementale : espaces paysagers remarquables, alignements d'arbres, arbres isolés, zones humides, mares et étangs.

- La destruction des éléments identifiés dans les milieux naturels (milieux humides, étangs, mares, plans d'eaux, espace paysager remarquable : parcs et jardins arborés, alignements d'arbres, etc.) est soumise à autorisation préalable. L'autorisation de destruction ou de modification pourra être subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales permettant de préserver ou reconstituer le caractère des lieux.
- Pour les parties boisées, le pétitionnaire devra joindre à sa demande un relevé du terrain indiquant l'emplacement, l'essence et le diamètre des arbres existants et des arbres à abattre.
- Tout arbre abattu devra être remplacé par un arbre de qualité égale ou supérieure et circonférence égale ou supérieure à 14/16.
- L'aménagement de sentiers, aires de détente, visant à valoriser et faciliter l'usage de promenade et de découverte est autorisé sous condition de ne pas réduire notablement la surface de pleine terre, de respecter une insertion paysagère et de prioriser l'usage de matériaux perméables.

Dans un double objectif de prévention des risques liés à la chute d'arbres et de préservation de la masse boisée et de la biodiversité, une bande de 20m de protection des lisières des massifs forestiers est identifié dans le plan des prescriptions du règlement graphique. Au sein de cette bande de protection, toute nouvelle construction est interdite, sauf les exceptions suivantes :

- La reconstruction après sinistre et la réhabilitation du bâti existant
- Les constructions liées aux réseaux et travaux de mise au norme et d'entretien

### 2.3.2 Espaces libres et plantations

- Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 40% de la surface totale du terrain.
- Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les espaces libres et non occupés par des aires de stationnement doivent être paysagés et convenablement entretenus.
- La plantation d'un arbre est obligatoire pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre en pleine terre.
- Dans les lotissements de plus de 5000 m<sup>2</sup> ou opérations de constructions groupées à usage d'habitation de plus de 10 logements, une superficie au moins égale à 20% de celle du terrain d'assiette de l'opération sera traitée, hors voirie interne et aire de stationnement, en espace collectif piétonnier paysagé et/ou en espace vert commun et planté de façon appropriée.

### 2.3.3 Traitement paysager des aires de stationnement

- Les aires de stationnement extérieures et non couvertes devront présenter un revêtement de sol perméable, permettant l'infiltration des eaux de pluie.
- Les aires de stationnement en surface doivent être plantées avec des arbustes à raison d'un arbuste au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.
- Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 700 m<sup>2</sup>.
- Lorsque la surface des aires de stationnement excédera 2000 m<sup>2</sup>, elles seront divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives, afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

## 2.4 Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

### 2.4.1 Principes de stationnement

*Principes :*

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en-dehors de la voie publique.
- Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2.4.2 ci-après du présent article. Le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions, destinations, emplacements déjà existants.
- Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.
- Cependant, cette obligation s'applique en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples ou individuels accolés.
- En cas de changement de destination, il sera fait application des normes fixées au paragraphe 2.4.2
- Lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul à

chacune des destinations et appliqué à leur surface de plancher respective, selon les normes fixées au paragraphe 2.4.2 ci-après du présent article.

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis est autorisé à réaliser sur un autre terrain, situé dans un rayon de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

## 2.4.2 Nombre d'emplacements

### *Habitat individuel :*

- Dans un périmètre de 500m autour de la gare de Crépy-en-Valois, il sera aménagé :
  - 0,5 place de stationnement par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les logements locatifs intermédiaires, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, les résidences universitaires
  - 1 place de stationnement pour les autres logements
- Au-delà du périmètre de 500m autour de la gare de Crépy-en-Valois, il sera aménagé :
  - 1 place de stationnement par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les logements locatifs intermédiaires, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, les résidences universitaires
  - 2 places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte jusqu'à 130 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Au delà de cette surface une place de stationnement supplémentaire sera exigée, dès le 1<sup>er</sup> m<sup>2</sup> de chaque tranche de 60 m<sup>2</sup> supplémentaire
- En cas de division d'une construction existante en appartements :  
Il sera exigé :
  - 1 place de stationnement pour une surface de plancher inférieure à 30 m<sup>2</sup>
  - 2 places de stationnement pour une surface de plancher supérieure à 30 m<sup>2</sup>
- Dans le cadre de lotissements ou opérations de constructions groupées, le demandeur réalisera des places de stationnement pour les visiteurs dont le nombre est déterminé de la manière suivante :
  - de 1 à 4 logements : 0 place supplémentaire
  - de 5 à 9 logements : 1 place supplémentaire
  - de 10 à 14 logements : 2 places supplémentaires
  - de 15 à 19 à logements : 3 places supplémentaires
  - etc.

### *Autres constructions que celles visées aux alinéas précédents :*

- Toute demande d'occupation du sol devra justifier sa fréquentation et le nombre de places de stationnement nécessaires.

## 2.4.3 Stationnement des deux-roues non motorisés

Toute construction nouvelle comportant un parc de stationnement de véhicules doit comporter une aire dédiée pour le stationnement des cycles.

Les espaces de stationnement vélos :

- Doivent être sécurisés et facilement accessibles vers et depuis l'espace public et l'intérieur des constructions ;

- Peuvent être intégrés dans un volume construit ou non; si ces espaces sont réalisés en dehors d'un volume construit, ils doivent être couverts et sous contrôle d'accès ;
- Doivent avoir une surface minimale de 3 m<sup>2</sup>.

## 3. Équipements et réseaux

### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

#### 3.1.1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie existante ou à créer, publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante conformément au Code Civil, ou qu'elle soit instituée par acte authentique ou judiciaire.
- Il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule et un seul accès piéton par propriété. Un deuxième accès pourra être autorisé pour les habitations situées à l'angle de deux rues.
- Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les places de stationnement publiques, les sentiers touristiques, les voies express.
- Cependant la traversée des pistes cyclables est autorisée à condition que leur soient assurées sécurité et continuité.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Tout accès carrossable à une parcelle à bâtir ou vouée à accueillir des espaces de stationnement, des installations et équipements devra être d'une largeur de 3 m minimum.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

#### 3.1.2 Voiries :

- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, qu'elles soient publiques ou destinées à l'être, ou privées, celles-ci devront présenter les caractéristiques suivantes :
  - Avoir une largeur d'emprise au moins égale à 6 mètres avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures
  - Dans le cadre d'opérations exclusivement sociales, et ce pour des raisons techniques de faisabilité, le minimum de l'emprise de la voie de desserte pourra être ramenée à 4 m sous réserve d'assurer pleinement la sécurité des usagers
  - Etre raccordée, sauf impératifs notoires d'aménagement, à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre, par un maillage cohérent, le passage des véhicules
  - Etre aménagée, si elle se termine en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner et que, dans la mesure du possible, soit assurée une continuité piétonne entre cette impasse et le réseau de rues existantes ou projetées
- Des conditions particulières pourront être exigées ou admises en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.



## 3.2 Desserte par les réseaux

Pour tous les raccordements réseaux (électricité, gaz, assainissement, fibre, télécom, eau potable) : Il ne sera pas autorisé d'ouverture de fouilles sur des voiries neuves ou renforcées depuis moins de 5 ans ou sur trottoirs rénovés depuis moins de 2 ans sans accord préalable. Cet accord préalable n'est donné qu'à partir de demandes motivées et il pourra être assorti de prescriptions particulières.

### 3.2.1 Alimentation en eau potable

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

### 3.2.2 Assainissement

- L'assainissement sera réalisé en mode séparatif : il doit être procédé à une collecte séparée des eaux usées et des eaux pluviales provenant de la construction, et être installé dans deux boîtes de raccordement distinctes sur l'alignement de la voie de desserte.
- En outre, les constructions doivent être implantées de façon à garantir un écoulement gravitaire des eaux vers les réseaux existants ou projetés. Il peut être fait exception à cette obligation dans les cas suivants :
  - En cas de réalisation de garage en sous-sol
  - En cas de stricte impossibilité liée à la configuration topographique du terrain naturel

Dans ce cas, et uniquement pour les eaux usées, il pourra être fait usage de pompes de refoulement.

- Tout appareil d'évacuation se trouvant à un niveau inférieur à celui de la chaussée dans laquelle se trouve le réseau public, doit être muni d'un dispositif anti refoulement contre le reflux des eaux usées et pluviales.

#### *Eaux usées :*

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduelles d'activités pourra être soumis à un pré-traitement conformément au Code de l'Urbanisme.

#### *Eaux pluviales :*

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- Dès leur conception, les aménagements devront intégrer des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas d'infiltration) et du sous sol, (présence de cavités, de carrières...). Ainsi tout nouvel aménagement et toute nouvelle construction devront privilégier la mise en oeuvre de techniques alternatives pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux,...).
- Les eaux de ruissellement des voies privées et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités devront subir un traitement

adapté pour réduire sables, matières décantables ou hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

- Dans le cas d'un agrandissement des zones imperméabilisées sur le même terrain d'assiette que la construction principale existante, l'extension ainsi créée ne devra pas augmenter la quantité d'eaux pluviales initialement rejetée.
- Pour les constructions neuves, le raccordement au réseau sera assorti d'une délimitation de débit fixée par les services compétents (voir zonage d'eaux pluviales).
- Il pourra être prescrit le non raccordement au réseau pluvial ; dans ce cas, les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur. Le cas échéant, et en fonction des caractéristiques des sols en place, le raccordement d'un éventuel trop plein à l'égout ou en surface de la voie, pourra être autorisé par les services compétents.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Les eaux pluviales seront impérativement gérées à la parcelle.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### 3.2.3 Électricité, téléphone et fibre

- Les raccordements aux réseaux publics d'électricité, de téléphone et de fibre optique doivent être enterrés.
- Les infrastructures depuis le domaine public se font systématiquement depuis les chambres France Télécom jusqu'en limite de parcelles privées. Si les infrastructures n'existent pas en souterrain, elle devront être prévu en domaine public jusqu'au dernier appui aérien.
- Dans les lotissements et ensembles de constructions groupées, la desserte câblée intérieure sera enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge du lotisseur ou du promoteur.
- Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations au réseau câblé devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services compétents.

### 3.2.4 Protection incendie

- Toute construction ou installation qui implique l'utilisation d'une protection incendie doit être équipée aux normes ou justifier de l'application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

### 3.2.5 Énergie et performance énergétique

- L'utilisation de matériaux renouvelables ou procédés de construction permettant de limiter l'émission de gaz à effet de serre, ou de dispositifs favorisant la production d'énergies renouvelables, est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions à condition que les dispositifs techniques nécessaires ne soient pas source de nuisances nouvelles pour l'environnement, notamment sonores et qu'ils s'intègrent à l'architecture du bâtiment et aux paysages urbains.
- Sous réserve de compatibilité avec leur mise en œuvre technique et les caractéristiques de l'installation, et à condition de ne pas aggraver un risque, les constructions suivantes doivent intégrer des panneaux solaires photovoltaïques sur au moins 50% de la surface des toitures des constructions ou ombrières surplombant les aires de stationnement :

- Les constructions de plus de 500m<sup>2</sup> d'emprise au sol (création ou extension de bâtiment à usage commercial, industrie ou artisanal, entrepôt, hangar), ainsi que les parcs couverts de stationnement public
- Les constructions de bureau d'emprise au sol supérieur à 1 000m<sup>2</sup>
- Les opérations de rénovation lourde affectant les structures porteuses des bâtiments.

# Dispositions applicables à la zone UE

## Caractère de la zone

La zone UE correspond au quartier Campus marqué par une forte présence d'équipements notamment scolaires et sportifs d'envergure communale ou intercommunale.

## 1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

### 1.1 Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

**Toute construction est interdite, sauf celles autorisées à l'article 1.2.**

### 1.2 Usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

**Dans toute la zone sont autorisés, sous conditions :**

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- Les constructions et extensions des bâtiments concernés, non interdites à l'articles 1.1 ou autorisées sous conditions, implantées dans le périmètre de protection acoustique des axes bruyants dont le classement est défini par arrêté préfectoral du 23 novembre 2016 pour les axes routiers et par l'arrêté préfectoral du 30 août 2018 pour le réseau ferré, soumises à des prescriptions d'isolement acoustique. Les périmètres de protection contre le bruit pour les axes concernés sont portés aux documents graphiques.
- Dans le cas où un terrain est concerné par un cône de vue, les constructions sont autorisées sous réserve du maintien de la qualité de la vue vers le patrimoine bâti ou paysager remarquable.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

#### 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il n'est pas fixé de règle.

#### 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de règle.

### 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Il n'est pas fixé de règle.

### 2.1.4 Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

### 2.1.5 Hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1 Aspect extérieur des constructions

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte :
  - Au caractère ou à l'intérêt des milieux avoisinants, aux sites
  - Aux paysages naturels ou urbains
  - Ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales
- L'utilisation de matériaux biosourcés est également encouragée pour les nouvelles constructions.

### 2.2.2 Caractéristiques des clôtures

*Principes généraux :*

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.
- L'emploi de plaques de béton, même enduit, est prohibé.

*En bordure des voies publiques ou privées :*

- Elles doivent présenter une simplicité d'aspect.
- Elles seront édifiées à l'alignement et devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.
- Pour des raisons de sécurité, le long des voies ouvertes à la circulation publique, les ouvrants pourront être implantés légèrement en retrait.

### 2.2.3 Intégration des équipements techniques

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

### 2.2.4 Patrimoine bâti identifié par le PLU

Le document graphique des prescriptions du PLU identifie des bâtiments remarquables et des murs et clôtures au titre de leur architecture, de leur qualité patrimoniale, du témoignage de la formation et de l'histoire de la ville qu'ils constituent, ou de l'ensemble urbain dans lequel ils s'inscrivent.

- Les éléments identifiés comme remarquables sont interdits à la démolition complète, sauf en cas de péril irrémédiable.
- La restauration ou les travaux effectués sur les bâtiments existants, extensions futures de ces bâtiments, sur les murs et clôtures, respecteront la composition architecturale, les modénatures et éléments caractéristiques de la composition architecturale, afin de conserver l'unité d'aspect de l'existant.
- Toute construction ou installation venant perturber la vue protégée par un cône de vue est interdite.

Des cônes de vue sont repérés pour protéger la mise en perspective et la perception lointaine d'un bâti, d'un ensemble bâti ou d'un paysage.

- Les cônes de vue et les perspectives protégées sont identifiées dans le document graphique des prescriptions du PLU et dans l'annexe n°2 du règlement écrit.
- Les constructions dans les cônes de vue sont soumises aux conditions prévues à l'article 1.2 « Usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions ».

## 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

### 2.3.1 Éléments de paysage identifiés par le PLU

Le document graphique des prescriptions du PLU identifie les éléments de paysage à protéger au titre de la qualité paysagère et urbaine à laquelle ils contribuent, de leur valeur écologique et environnementale : espaces paysagers remarquables, alignements d'arbres, arbres isolés, zones humides, mares et étangs.

- La destruction des éléments identifiés dans les milieux naturels (milieux humides, étangs, mares, plans d'eaux, espace paysager remarquable : parcs et jardins arborés, alignements d'arbres, etc.) est soumise à autorisation préalable. L'autorisation de destruction ou de modification pourra être subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales permettant de préserver ou reconstituer le caractère des lieux.
- Pour les parties boisées, le pétitionnaire devra joindre à sa demande un relevé du terrain indiquant l'emplacement, l'essence et le diamètre des arbres existants et des arbres à abattre.
- Tout arbre abattu devra être remplacé par un arbre de qualité égale ou supérieure et circonférence égale ou supérieure à 14/16.

Dans un double objectif de prévention des risques liés à la chute d'arbres et de préservation de la masse boisée et de la biodiversité, une bande de 20m de protection des lisières des massifs forestiers est identifié dans le plan des prescriptions du règlement graphique. Au sein de cette bande de protection, toute nouvelle construction est interdite, sauf les exceptions suivantes :

- La reconstruction après sinistre et la réhabilitation du bâti existant
- Les constructions liées aux réseaux et travaux de mise aux normes et d'entretien

### 2.3.2 Espaces libres et plantations

- Les espaces libres et non occupés par des aires de stationnement doivent être paysagés et convenablement entretenus.

### 2.3.3 Traitement paysager des aires de stationnement

- Les aires de stationnement extérieures et non couvertes devront présenter un revêtement de sol perméable, permettant l'infiltration des eaux de pluie.

- Les aires de stationnement en surface doivent être plantées avec des arbustes à raison d'un arbuste au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.
- Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 700 m².
- Lorsque la surface des aires de stationnement excédera 2000 m², elles seront divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives, afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

## 2.4 Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

### 2.4.1 Principes de stationnement

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

### 2.4.2 Nombre d'emplacements

- Toute demande d'occupation du sol devra justifier sa fréquentation et le nombre de places de stationnement nécessaires.

### 2.4.3 Stationnement des deux-roues non motorisés

Toute construction nouvelle comportant un parc de stationnement de véhicules doit comporter une aire dédiée pour le stationnement des cycles.

Les espaces de stationnement vélos :

- Doivent être sécurisés et facilement accessibles vers et depuis l'espace public et l'intérieur des constructions ;
- Peuvent être intégrés dans un volume construit ou non; si ces espaces sont réalisés en dehors d'un volume construit, ils doivent être couverts et sous contrôle d'accès ;
- Doivent avoir une surface minimale de 3 m².

## 3. Équipements et réseaux

### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

#### 3.1.1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie existante ou à créer, publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante conformément au Code Civil, ou qu'elle soit instituée par acte authentique ou judiciaire.
- Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les places de stationnement publiques, les sentiers touristiques, les voies express.

- Cependant la traversée des pistes cyclables est autorisée à condition que leur soient assurées sécurité et continuité.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Tout accès carrossable à une parcelle à bâtir ou vouée à accueillir des espaces de stationnement, des installations et équipements devra être d'une largeur de 3 m minimum.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

### 3.1.2 Voiries :

- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, qu'elles soient publiques ou destinées à l'être, ou privées, celles-ci devront présenter les caractéristiques suivantes :
  - Avoir une largeur d'emprise au moins égale à 6 mètres avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures
  - Etre raccordée, sauf impératifs notoires d'aménagement, à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre, par un maillage cohérent, le passage des véhicules
  - Etre aménagée, si elle se termine en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner et que, dans la mesure du possible, soit assurée une continuité piétonne entre cette impasse et le réseau de rues existantes ou projetées
- Des conditions particulières pourront être exigées ou admises en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

## 3.2 Desserte par les réseaux

Pour tous les raccordements réseaux (électricité, gaz, assainissement, fibre, télécom, eau potable) : Il ne sera pas autorisé d'ouverture de fouilles sur des voiries neuves ou renforcées depuis moins de 5 ans ou sur trottoirs rénovés depuis moins de 2 ans sans accord préalable. Cet accord préalable n'est donné qu'à partir de demandes motivées et il pourra être assorti de prescriptions particulières.

### 3.2.1 Alimentation en eau potable

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

### 3.2.2 Assainissement

- L'assainissement sera réalisé en mode séparatif : il doit être procédé à une collecte séparée des eaux usées et des eaux pluviales provenant de la construction, et être installé dans deux boîtes de raccordement distinctes sur l'alignement de la voie de desserte.
- En outre, les constructions doivent être implantées de façon à garantir un écoulement gravitaire des eaux vers les réseaux existants ou projetés. Il peut être fait exception à cette obligation dans les cas suivants :
  - En cas de réalisation de garage en sous-sol



- En cas de stricte impossibilité liée à la configuration topographique du terrain naturel

Dans ce cas, et uniquement pour les eaux usées, il pourra être fait usage de pompes de refoulement.

- Tout appareil d'évacuation se trouvant à un niveau inférieur à celui de la chaussée dans laquelle se trouve le réseau public, doit être muni d'un dispositif anti refoulement contre le reflux des eaux usées et pluviales.

#### *Eaux usées :*

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires d'activités pourra être soumis à un pré-traitement conformément au Code de l'Urbanisme.

#### *Eaux pluviales :*

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- Dès leur conception, les aménagements devront intégrer des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas d'infiltration) et du sous sol, (présence de cavités, de carrières...). Ainsi tout nouvel aménagement et toute nouvelle construction devront privilégier la mise en oeuvre de techniques alternatives pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux,...).
- Les eaux de ruissellement des voies privées et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables ou hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.
- Dans le cas d'un agrandissement des zones imperméabilisées sur le même terrain d'assiette que la construction principale existante, l'extension ainsi créée ne devra pas augmenter la quantité d'eaux pluviales initialement rejetée.
- Pour les constructions neuves, le raccordement au réseau sera assorti d'une délimitation de débit fixée par les services compétents (voir zonage d'eaux pluviales).
- Il pourra être prescrit le non raccordement au réseau pluvial ; dans ce cas, les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur. Le cas échéant, et en fonction des caractéristiques des sols en place, le raccordement d'un éventuel trop plein à l'égout ou en surface de la voie, pourra être autorisé par les services compétents.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Les eaux pluviales seront impérativement gérées à la parcelle.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### 3.2.3 Électricité, téléphone et fibre

- Les raccordements aux réseaux publics d'électricité, de téléphone et de fibre optique doivent être enterrés.
- Les infrastructures depuis le domaine public se font systématiquement depuis les chambres France Télécom jusqu'en limite de parcelles privées. Si les infrastructures n'existent pas en souterrain, elle devront être prévu en domaine public jusqu'au dernier appui aérien.
- Dans les lotissements et ensembles de constructions groupées, la desserte câblée intérieure sera enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge du lotisseur ou du promoteur.
- Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations au réseau câblé devra être en souterrains jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services compétents.

### 3.2.4 Protection incendie

- Toute construction ou installation qui implique l'utilisation d'une protection incendie doit être équipée aux normes ou justifier de l'application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

### 3.2.5 Énergie et performance énergétique

- L'utilisation de matériaux renouvelables ou procédés de construction permettant de limiter l'émission de gaz à effet de serre, ou de dispositifs favorisant la production d'énergies renouvelables, est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions à condition que les dispositifs techniques nécessaires ne soient pas source de nuisances nouvelles pour l'environnement, notamment sonores et qu'ils s'intègrent à l'architecture du bâtiment et aux paysages urbains.
- Sous réserve de compatibilité avec leur mise en œuvre technique et les caractéristiques de l'installation, et à condition de ne pas aggraver un risque, les constructions suivantes doivent intégrer des panneaux solaires photovoltaïques sur au moins 50% de la surface des toitures des constructions ou ombrières surplombant les aires de stationnement :
  - Les constructions de plus de 500m<sup>2</sup> d'emprise au sol (création ou extension de bâtiment à usage commercial, industrie ou artisanal, entrepôt, hangar), ainsi que les parcs couverts de stationnement public
  - Les constructions de bureau d'emprise au sol supérieur à 1 000m<sup>2</sup>
  - Les opérations de rénovation lourde affectant les structures porteuses des bâtiments.

# Dispositions applicables à la zone UI

## Caractère de la zone

La zone UI correspond aux secteurs d'activités industrielles et artisanales. Elle comprend un secteur UIC dédié à l'hébergement hôtelier et au commerce.

Certains secteurs dans cette zone font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, il convient de s'y référer.

## 1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

### 1.1 Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

**Dans toute la zone sont interdits :**

- Les constructions destinées :
  - À l'habitation, sauf cas visés à l'article 1.2
  - Au commerce, sauf cas visés à l'article 1.2
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes, et le camping, ainsi que les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs.
- Les carrières.

**En secteur UIC seulement :**

- Les constructions destinées :
  - À l'habitation
  - À l'industrie
  - À la fonction d'entrepôt

### 1.2 Usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

**Dans toute la zone sont autorisés, sous conditions :**

- Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises.
- Les constructions et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires.
- Les constructions destinées aux activités ludiques et sportives.
- Les constructions et extensions des bâtiments concernés, non interdites à l'articles 1.1 ou autorisées sous conditions, implantées dans le périmètre de protection acoustique des axes bruyants dont le classement est défini par arrêté préfectoral du 23 novembre 2016 pour les axes routiers et par l'arrêté préfectoral du 30 août 2018 pour le réseau ferré, soumises à des

prescriptions d'isolation acoustique. Les périmètres de protection contre le bruit pour les axes concernés sont portés aux documents graphiques.

- Dans les secteurs exposés au risque de présence d'anciennes carrières souterraines, identifiés au Plan de zonage, les aménagements et les constructions sont autorisées à condition que toutes précautions soient prises pour la prévention des risques liés à l'éventuelle présence d'anciennes carrières.

**Dans la zone UI uniquement :**

- Les constructions destinées au commerce sous réserve que leur surface de vente n'excède pas 300m<sup>2</sup>.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

#### 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

**Constructions destinées à l'industrie et à l'artisanat :**

- Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul d'au moins 6m par rapport à l'alignement.

**Constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce :**

- Les constructions peuvent s'implanter :
  - Soit à l'alignement
  - Soit en respectant un recul d'au moins 5m par rapport à l'alignement

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux équipements d'intérêt collectif, équipements d'infrastructure ou de superstructure y compris les logements liés à leur fonctionnement.

#### 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**Constructions destinées à l'industrie et à l'artisanat :**

- L'implantation sur une des limites est autorisée sous réserve de ne pas nuire à l'activité voisine.
- En cas de retrait, les constructions doivent respecter un recul d'au moins 5 m par rapport aux limites séparatives.

**Constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce :**

- Les constructions peuvent s'implanter soit en retrait soit sur les limites séparatives de propriété (latérales ou non)
- En cas de retrait :
  - Le recul doit être au moins égal à 5m en cas de façade comportant des baies

- Ce recul peut être réduit à 2m s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baie principale.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux équipements d'intérêt collectif, équipements d'infrastructure ou de superstructure y compris les logements liés à leur fonctionnement.

### 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

- Dans le cadre de constructions non contigües, une distance de 4 mètres minimum est imposée.

### 2.1.4 Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions de toute nature y compris les annexes ne peut excéder 60% de la superficie de la propriété.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - Aux équipements d'intérêt collectif, équipements d'infrastructure ou de superstructure, y compris les logements liés à leur fonctionnement

### 2.1.5 Hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

- Des dispositions particulières pourront être autorisées ou exigées pour assurer une meilleure insertion des constructions dans leur environnement proche.

## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1 Aspect extérieur des constructions

*Principes généraux :*

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte :
  - Au caractère ou à l'intérêt des milieux avoisinants, aux sites
  - Aux paysages naturels ou urbains
  - Ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales
- Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.
- La mise en œuvre de matériaux ou technologies s'inscrivant dans les principes du développement durable et de la construction bioclimatique (économies d'énergie, régulation des eaux pluviales, capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, etc.) est recommandée, sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.
- L'utilisation de matériaux biosourcés est également encouragée pour les nouvelles constructions.

*Parements extérieurs :*

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

### *Toitures*

- Toute toiture-terrasse non accessible d'une surface égale ou supérieure à 40m<sup>2</sup> devra être végétalisée avec une épaisseur de substrat végétal d'au moins 25 cm. Cette obligation de végétalisation ne s'applique pas aux toitures accueillant des panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques.

## **2.2.2 Caractéristiques des clôtures**

### *Principes généraux*

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.
- Au droit ou au prolongement des constructions répertoriées, les murs d'enceinte ou les murets surmontés de grille seront impérativement conservés.
- L'emploi de plaques de béton, même enduit, est prohibé.

### *En bordure des voies publiques ou privées :*

- Elles doivent présenter une simplicité d'aspect.
- Elles seront édifiées à l'alignement et devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.
- Pour des raisons de sécurité, le long des voies ouvertes à la circulation publique, les ouvrants pourront être implantés légèrement en retrait.
- En cas de restauration ou de reconstruction d'un mur en pierre existant, des matériaux identiques seront utilisés et la hauteur maximale autorisée pourra être dépassée pour conserver l'alignement avec les hauteurs existantes.

### *En limite séparative :*

- Leur hauteur n'excédera pas 2 m. Elles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des murs de maçonnerie ou des barrières de bois, soit par des murets surmontés de grillages, doublés ou non par des haies vives.

## **2.2.3 Intégration des équipements techniques**

- Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.
- Les locaux techniques destinés notamment au stockage des bacs roulants de collecte sélective des ordures ménagères ou aux poussettes, seront prévus dans la construction ou dans des locaux adaptés.

## **2.2.4 Patrimoine bâti identifié par le PLU**

Le document graphique des prescriptions du PLU identifie des bâtiments remarquables et des murs et clôtures au titre de leur architecture, de leur qualité patrimoniale, du témoignage de la formation et de l'histoire de la ville qu'ils constituent, ou de l'ensemble urbain dans lequel ils s'inscrivent.

- Les bâtiments et murs et clôtures identifiés comme remarquables sont interdits à la démolition complète, sauf en cas de péril irrémédiable.
- La restauration ou les travaux effectués sur les bâtiments existants, extensions futures de ces bâtiments, sur les murs et clôtures, respecteront la composition architecturale, les modénatures et éléments caractéristiques de la composition architecturale, afin de conserver l'unité d'aspect de l'existant.

- Toute construction ou installation venant perturber la vue protégée par un cône de vue est interdite.

Des cônes de vue sont repérés pour protéger la mise en perspective et la perception lointaine d'un bâti, d'un ensemble bâti ou d'un paysage.

- Les cônes de vue et les perspectives protégées sont identifiées dans le document graphique des prescriptions du PLU et dans l'annexe n°2 du règlement écrit.
- Les constructions dans les cônes de vue sont soumises aux conditions prévues à l'article 1.2 « Usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions ».

## 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

### 2.3.1 Éléments de paysage identifiés par le PLU

Le document graphique des prescriptions du PLU les éléments de paysage à protéger au titre de la qualité paysagère et urbaine à laquelle ils contribuent, de leur valeur écologique et environnementale : espaces paysagers remarquables, alignements d'arbres, arbres isolés, zones humides, mares et étangs.

- La destruction des éléments identifiés dans les milieux naturels (milieux humides, étangs, mares, plans d'eaux, espace paysager remarquable : parcs et jardins arborés, alignements d'arbres, etc.) est soumise à autorisation préalable. L'autorisation de destruction ou de modification pourra être subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales permettant de préserver ou reconstituer le caractère des lieux.
- Pour les parties boisées, le pétitionnaire devra joindre à sa demande un relevé du terrain indiquant l'emplacement, l'essence et le diamètre des arbres existants et des arbres à abattre.
- Tout arbre abattu devra être remplacé par un arbre de qualité égale ou supérieure et circonférence égale ou supérieure à 14/16.
- L'aménagement de sentiers, aires de détente, visant à valoriser et faciliter l'usage de promenade et de découverte est autorisé sous condition de ne pas réduire notablement la surface de pleine terre, de respecter une insertion paysagère et de prioriser l'usage de matériaux perméables.

Dans un double objectif de prévention des risques liés à la chute d'arbres et de préservation de la masse boisée et de la biodiversité, une bande de 20m de protection des lisières des massifs forestiers est identifiée dans le plan des prescriptions du règlement graphique. Au sein de cette bande de protection, toute nouvelle construction est interdite, sauf les exceptions suivantes :

- La reconstruction après sinistre et la réhabilitation du bâti existant
- Les constructions liées aux réseaux et travaux de mise au norme et d'entretien

### 2.3.2 Espaces libres et plantations

- Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 15% de la surface totale du terrain. Les espaces 100% perméables traités en espace vert commun et plantés sont comptabilisés dans le calcul du coefficient d'espace de pleine-terre.
- Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les espaces libres et non occupés par des aires de stationnement doivent être paysagés et convenablement entretenus.
- La plantation d'un arbre est obligatoire pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre en pleine terre.



- Pour les constructions de toute nature, une superficie au moins égale à 15% de celle du terrain d'assiette de l'opération sera traitée, hors voirie interne et aire de stationnement, en espace vert commun et planté de façon appropriée.
- Depuis les routes départementales RD25 et RD1324, dans la marge de recul définie à l'article 2.1.1, il devra être assuré par un traitement fortement arboré et végétalisé, un écran visuel efficace pour les perceptions proches ou lointaines.

### 2.3.3 Traitement paysager des aires de stationnement

- Les aires de stationnement extérieures et non couvertes devront présenter un revêtement de sol perméable, permettant l'infiltration des eaux de pluie.
- Les aires de stationnement en surface doivent être plantées avec des arbres à hautes tiges à raison d'un arbre au moins pour 75 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.
- Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 700 m<sup>2</sup>.
- Lorsque la surface des aires de stationnement excédera 2000 m<sup>2</sup>, elles seront divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives, afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

## 2.4 Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

### 2.4.1 Principes de stationnement

#### *Principes :*

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en-dehors de la voie publique.
- Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2.4.2 ci-après du présent article. Le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions, destinations, emplacements déjà existants.
- Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.
- Cependant, cette obligation s'applique en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples ou individuels accolés.
- En cas de changement de destination, il sera fait application des normes fixées au paragraphe 2.4.2
- Lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul à chacune des destinations et appliqué à leur surface de plancher respective, selon les normes fixées au paragraphe 2.4.2 ci-après du présent article.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis est autorisé à réaliser sur un autre terrain, situé dans un rayon de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.



## 2.4.2 Nombre d'emplacements

### *Hébergement hôtelier :*

- Il sera créé 1 place de stationnement pour :
  - 1 chambre d'hôtel
  - 5m<sup>2</sup> de salle de service de restaurant

### *Autres constructions que celles visées aux alinéas précédents :*

- Toute demande d'occupation du sol devra justifier sa fréquentation et le nombre de places de stationnement nécessaires.

## 2.4.3 Stationnement des deux-roues non motorisés

Toute construction nouvelle comportant un parc de stationnement de véhicules doit comporter une aire dédiée pour le stationnement des cycles.

Les espaces de stationnement vélos :

- Doivent être sécurisés et facilement accessibles vers et depuis l'espace public et l'intérieur des constructions ;
- Peuvent être intégrés dans un volume construit ou non; si ces espaces sont réalisés en dehors d'un volume construit, ils doivent être couverts et sous contrôle d'accès ;
- Doivent avoir une surface minimale de 3 m<sup>2</sup>.

# 3. Équipements et réseaux

## 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

### 3.1.1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie existante ou à créer, publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante conformément au Code Civil, ou qu'elle soit instituée par acte authentique ou judiciaire.
- Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les places de stationnement publiques, les sentiers touristiques, les voies express.
- Cependant la traversée des pistes cyclables est autorisée à condition que leur soient assurées sécurité et continuité.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Tout accès carrossable à une parcelle à bâtir ou vouée à accueillir des espaces de stationnement, des installations et équipements devra être d'une largeur de 3 m minimum.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

### 3.1.2 Voiries :

- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, qu'elles soient publiques ou destinées à l'être, ou privées, celles-ci devront présenter les caractéristiques suivantes :
  - Avoir une largeur d'emprise au moins égale à 6 mètres avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures
  - Etre raccordée, sauf impératifs notoire d'aménagement, à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre, par un maillage cohérent, le passage des véhicules
  - Etre aménagée, si elle se termine en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner et que, dans la mesure du possible, soit assurée une continuité piétonne entre cette impasse et le réseau de rues existantes ou projetées
- Des conditions particulières pourront être exigées ou admises en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

## 3.2 Desserte par les réseaux

Pour tous les raccordements réseaux (électricité, gaz, assainissement, fibre, télécom, eau potable) : Il ne sera pas autorisé d'ouverture de fouilles sur des voiries neuves ou renforcés depuis moins de 5 ans ou sur trottoirs rénovés depuis moins de 2 ans sans accord préalable. Cet accord préalable n'est donné qu'à partir de demandes motivées et il pourra être assorti de prescriptions particulières.

### 3.2.1 Alimentation en eau potable

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

### 3.2.2 Assainissement

- L'assainissement sera réalisé en mode séparatif : il doit être procédé à une collecte séparée des eaux usées et des eaux pluviales provenant de la construction, et être installé dans deux boîtes de raccordement distinctes sur l'alignement de la voie de desserte.
- En outre, les constructions doivent être implantées de façon à garantir un écoulement gravitaire des eaux vers les réseaux existants ou projetés. Il peut être fait exception à cette obligation dans les cas suivants :
  - En cas de réalisation de garage en sous-sol
  - En cas de stricte impossibilité liée à la configuration topographique du terrain naturel

Dans ce cas, et uniquement pour les eaux usées, il pourra être fait usage de pompes de refoulement.

- Tout appareil d'évacuation se trouvant à un niveau inférieur à celui de la chaussée dans laquelle se trouve le réseau public, doit être muni d'un dispositif anti refoulement contre le reflux des eaux usées et pluviales.

#### Eaux usées :

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

- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires d'activités pourra être soumis à un pré-traitement conformément au Code de l'Urbanisme.

#### *Eaux pluviales :*

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas d'infiltration) et du sous sol, (présence de cavités, de carrières...). Ainsi il conviendra de privilégier la mise en oeuvre de techniques alternatives, pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux,...).
- Les eaux de ruissellement des voies privées et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables ou hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.
- Dans le cas d'un agrandissement des zones imperméabilisées sur le même terrain d'assiette que la construction principale existante, l'extension ainsi créée ne devra pas augmenter la quantité d'eaux pluviales initialement rejetée.
- Pour les constructions neuves, le raccordement au réseau sera assorti d'une délimitation de débit fixée par les services compétents (voir zonage d'eaux pluviales).
- Il pourra être prescrit le non raccordement au réseau pluvial ; dans ce cas, les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur. Le cas échéant, et en fonction des caractéristiques des sols en place, le raccordement d'un éventuel trop plein à l'égout ou en surface de la voie, pourra être autorisé par les services compétents.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Les eaux pluviales seront impérativement gérées à la parcelle.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **3.2.3 Électricité, téléphone et fibre**

- Les raccordements aux réseaux publics d'électricité, de téléphone et de fibre optique doivent être enterrés.
- Les infrastructures depuis le domaine public se font systématiquement depuis les chambres France Télécom jusqu'en limite de parcelles privées. Si les infrastructures n'existent pas en souterrain, elle devront être prévue en domaine public jusqu'au dernier appui aérien.
- Dans les lotissements et ensembles de constructions groupées, la desserte câblée intérieure sera enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge du lotisseur ou du promoteur.
- Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations au réseau câblé devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services compétents.

### 3.2.4 Protection incendie

- Toute construction ou installation qui implique l'utilisation d'une protection incendie doit être équipée aux normes ou justifier de l'application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

### 3.2.5 Énergie et performance énergétique

- L'utilisation de matériaux renouvelables ou procédés de construction permettant de limiter l'émission de gaz à effet de serre, ou de dispositifs favorisant la production d'énergies renouvelables, est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions à condition que les dispositifs techniques nécessaires ne soient pas source de nuisances nouvelles pour l'environnement, notamment sonores et qu'ils s'intègrent à l'architecture du bâtiment et aux paysages urbains.
- Sous réserve de compatibilité avec leur mise en œuvre technique et les caractéristiques de l'installation, et à condition de ne pas aggraver un risque, les constructions suivantes doivent intégrer des panneaux solaires photovoltaïques sur au moins 50% de la surface des toitures des constructions ou ombrières surplombant les aires de stationnement :
  - Les constructions de plus de 500m<sup>2</sup> d'emprise au sol (création ou extension de bâtiment à usage commercial, industrie ou artisanal, entrepôt, hangar), ainsi que les parcs couverts de stationnement public
  - Les constructions de bureau d'emprise au sol supérieur à 1 000m<sup>2</sup>
  - Les opérations de rénovation lourde affectant les structures porteuses des bâtiments.

# Dispositions applicables à la zone 1AU

## Caractère de la zone

La zone 1AU correspond à une zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat.

Certains secteurs dans cette zone font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, il convient de s'y référer.

## 1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

### 1.1 Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

**Dans toute la zone sont interdits :**

- Les constructions destinées à :
  - L'industrie
  - L'exploitation agricole ou forestière
  - La fonction d'entrepôt
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes, et le camping, ainsi que les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs.
- La création des carrières.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

### 1.2 Usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

**Dans toute la zone sont autorisés, sous conditions :**

- Toute activité est autorisée sous réserve d'éviter les pollutions, nuisances ou dangers non maîtrisables après traitement adapté.
- Les constructions destinées aux activités secondaires et tertiaires si elles n'apportent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.
- Les constructions et extensions concernées, non interdites à l'article 1.1 ou autorisées sous conditions, implantées dans le périmètre de protection acoustique des axes bruyants dont le classement est défini par arrêté préfectoral du 23 novembre 2016 pour les axes routiers et par l'arrêté préfectoral du 30 août 2018 pour le réseau ferré, soumises à des prescriptions d'isolement acoustique. Les périmètres de protection contre le bruit des axes concernés sont portés aux documents graphiques.
- Dans le cadre des projets de lotissement sans réalisation de partie commune, les règles du PLU s'appliquent sur tous les lots y compris ceux déjà bâtis.
- Dans le cas où un terrain est concerné par un cône de vue, les constructions sont autorisées sous réserve du maintien de la qualité de la vue vers le patrimoine bâti ou paysager remarquable.

## 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

- Toute opération groupée :
  - de plus de 30 logements collectifs
  - ou mixant plus de 20 logements collectifs et individuels,
  - ou de plus de 20 logements individuels

comportera au moins 30% de logements sociaux, exprimé en pourcentage de la surface de plancher autorisée.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

#### 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent s'implanter :
  - Soit à l'alignement, uniquement pour les constructions à usage d'habitation ou activité tertiaire
  - Soit en respectant une marge de reculement d'au moins 5m par rapport à l'alignement, pour tout type de construction

Au-delà de ces limites, seuls les bâtiments annexes peuvent être implantés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux lotissements et opérations de constructions groupées.

- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - Aux équipements d'intérêt collectif, équipements d'infrastructure ou de superstructure y compris les logements liés à leur fonctionnement

#### 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent s'implanter soit en retrait, soit sur l'une des limites séparatives aboutissant aux voies ; l'implantation sur les autres limites est interdite.
- En cas de retrait :
  - La marge de reculement doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment à édifier mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 m en cas de façade comportant des baies de pièces habitables (pièces principales, cuisines, chambres)
  - Cette marge de reculement pourra être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3 m s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baie principale
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - Aux équipements d'intérêt collectif, équipements d'infrastructure ou de superstructure y compris les logements liés à leur fonctionnement

#### 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

- Dans le cadre de constructions non contigües, une distance de 4 mètres minimum est imposée.
- Les annexes ne sont pas concernées par cette règle.

## 2.1.4 Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions de toute nature y compris les annexes ne peut excéder 60% de la superficie de la propriété.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - Aux équipements d'intérêt collectif, équipements d'infrastructure ou de superstructure, ainsi qu'aux équipements privés de sports ou de loisirs, culturels ou de spectacles y compris les logements liés à leur fonctionnement

## 2.1.5 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment de la toiture (faîtage) ou de la façade (égout du toit y compris en pignon, ou acrotère en cas de toiture terrasse), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque le toit comporte des lucarnes sur plus de la moitié de la largeur de façade considérée, la hauteur à l'égout du toit est mesurée à l'égout desdites lucarnes.

- Les hauteurs maximales autorisées sont les suivantes :

Secteurs	HAUTEUR construction et surélévation (R+2+C)		HAUTEUR annexes isolées
	au faîtage	à l'égout du toit	à l'égout du toit
1AU	14 m	10 m	2,80 m

- Pour les annexes accolées à la construction principale, elles reprendront le même volume que celle-ci.
- La hauteur des toitures terrasses sera mesurée à l'acrotère.
- Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :
  - Les équipements d'intérêt collectif, équipements d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent
- Des dispositions particulières pourront être autorisées ou exigées pour assurer une meilleure insertion des constructions dans leur environnement proche, et notamment une harmonisation des hauteurs d'égout et des plans de toitures visibles de la voie publique.

## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1 Aspect extérieur des constructions

#### Principes généraux

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte :
  - Au caractère ou à l'intérêt des milieux avoisinants, aux sites
  - Aux paysages naturels ou urbains
  - Ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales
- Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

- Les constructions devront s'harmoniser avec les maisons environnantes.
- Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées pour faciliter la mise en œuvre de matériaux ou technologies s'inscrivant dans les principes du développement durable et de la construction bioclimatique (économies d'énergie, régulation des eaux pluviales, capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.
- L'utilisation de matériaux biosourcés est également encouragée pour les nouvelles constructions.

#### *Toitures :*

- Les couvertures des toitures à pentes seront réalisées en ardoises, en tuiles ou en zinc, dans l'esprit des toitures avoisinantes, et doivent s'harmoniser avec elles, que ce soit pour les matériaux, la couleur ou la pente du toit.
- Les couvertures seront réalisées soit en tuile plate, de préférence petit moule avec un minimum 22/m<sup>2</sup>, soit en ardoises.
- Toute toiture-terrasse non accessible d'une surface égale ou supérieure à 40m<sup>2</sup> devra être végétalisée avec une épaisseur de substrat végétal d'au moins 25 cm. Cette obligation de végétalisation ne s'applique pas aux toitures accueillant des panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques.

#### *Parements extérieurs :*

- Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et un coloris en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) est interdit.
- Les enduits seront lisses, talochés ou grattés fins (à l'exclusion des enduits dits " tyroliens "), de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gammes de gris, sable, blanc cassé, etc....).
- Lorsque les parements de façades sont faits en pierre ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.
- Les parements de façades de bâtiments annexes devront être en harmonie avec ceux des constructions principales.

#### *Menuiseries :*

- Les ouvertures de baies (portes et fenêtres) seront plus hautes que larges.
- Les fenêtres de toit devront être plus hautes que larges et encastrées dans la toiture. La dimension ne devra pas dépasser 1.18m de hauteur sur 1.14m de largeur.
- Les menuiseries en bois seront obligatoirement peintes.
- Les coffrages des volets roulants devront être placés à l'intérieur de l'habitation.

## **2.2.2 Caractéristiques des clôtures**

#### *Principes généraux*

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.
- Au droit ou au prolongement des constructions répertoriées, les murs d'enceinte ou les murets surmontés de grille seront impérativement conservés.
- L'emploi de plaques de béton, même enduit, est prohibé.



*En bordure des voies publiques ou privées :*

- Elles seront édifiées à l'alignement et seront constituées de murs en pierre ou en maçonnerie enduite ton pierre, éventuellement surmontée d'une grille.
- Leur hauteur n'exédera pas 2,00 m.
- Les piliers de portail d'entrée et grilles seront traités en harmonie avec la clôture et sur des hauteurs équivalentes.
- Lorsqu'elles existent, les haies de clôtures, constituées d'essence locales seront conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Pour des raisons de sécurité, le long des voies ouvertes à la circulation publique, les ouvrants pourront être implantés légèrement en retrait.
- En cas de restauration ou de reconstruction d'un mur en pierre existant, des matériaux identiques seront utilisés et la hauteur maximale autorisée pourra être dépassée pour conserver l'alignement avec les hauteurs existantes.

*En limite séparative :*

- Leur hauteur n'excédera pas 2,00 m . Elles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des murs de maçonnerie ou des barrières de bois, soit par des murets surmontés de grillages, doublés ou non par des haies vives, soit d'un grillage doublé ou non de haies vives.

### 2.2.3 Intégration des équipements techniques

- Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.
- Les locaux techniques destinés notamment au stockage des bacs roulants de collecte sélective des ordures ménagères ou aux poussettes, seront prévus dans la construction ou dans des locaux adaptés.

### 2.2.4 Patrimoine bâti identifié par le PLU

Le document graphique des prescriptions du PLU identifie des bâtiments remarquables et des murs et clôtures au titre de leur architecture, de leur qualité patrimoniale, du témoignage de la formation et de l'histoire de la ville qu'ils constituent, ou de l'ensemble urbain dans lequel ils s'inscrivent.

- Les bâtiments, murs et clôtures identifiés comme remarquables sont interdits à la démolition complète, sauf en cas de péril irrémédiable.
- La restauration ou les travaux effectués sur les bâtiments existants, extensions futures de ces bâtiments, sur les murs et clôtures, respecteront la composition architecturale, les modénatures et éléments caractéristiques de la composition architecturale, afin de conserver l'unité d'aspect de l'existant.
- Toute construction ou installation venant perturber la vue protégée par un cône de vue est interdite.

Des cônes de vue sont repérés pour protéger la mise en perspective et la perception lointaine d'un bâti, d'un ensemble bâti ou d'un paysage.

- Les cônes de vue et les perspectives protégées sont identifiées dans le document graphique des prescriptions du PLU et dans l'annexe n°2 du règlement écrit.
- Les constructions dans les cônes de vue sont soumises aux conditions prévues à l'article 1.2 « Usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions ».

## 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

### 2.3.1  l ments de paysage identifiés par le PLU

Le document graphique des prescriptions du PLU identifie les éléments de paysage à protéger au titre de la qualité paysagère et urbaine à laquelle ils contribuent, de leur valeur écologique et environnementale : espaces paysagers remarquables, alignements d'arbres, arbres isolés, zones humides, mares et étangs.

- La destruction des éléments identifiés dans les milieux naturels (milieux humides, étangs, mares, plans d'eaux, espace paysager remarquable : parcs et jardins arborés, alignements d'arbres, etc.) est soumise à autorisation préalable. L'autorisation de destruction ou de modification pourra être subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales permettant de préserver ou reconstituer le caractère des lieux.
- Pour les parties boisées, le pétitionnaire devra joindre à sa demande un relevé du terrain indiquant l'emplacement, l'essence et le diamètre des arbres existants et des arbres à abattre.
- Tout arbre abattu devra être remplacé par un arbre de qualité égale ou supérieure et circonférence égale ou supérieure à 14/16.
- L'aménagement de sentiers, aires de détente, visant à valoriser et faciliter l'usage de promenade et de découverte est autorisé sous condition de ne pas réduire notablement la surface de pleine terre, de respecter une insertion paysagère et de prioriser l'usage de matériaux perm rables.

Dans un double objectif de prévention des risques liés à la chute d'arbres et de préservation de la masse boisée et de la biodiversité, une bande de 20m de protection des lisières des massifs forestiers est identifié dans le plan des prescriptions du règlement graphique. Au sein de cette bande de protection, toute nouvelle construction est interdite, sauf les exceptions suivantes :

- La reconstruction après sinistre et la réhabilitation du bâti existant
- Les constructions liées aux réseaux et travaux de mise aux normes et d'entretien

### 2.3.2 Espaces libres et plantations

- Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 25% de la surface totale du terrain dans le cas des parcelles accueillant des constructions à destination d'habitation, et au moins 15% de la surface totale du terrain dans tous les autres cas.
- Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les espaces libres et non occupés par des aires de stationnement doivent être paysagés et convenablement entretenus.
- La plantation d'un arbre est obligatoire pour 100 m  d'espace libre en pleine terre.
- Dans les lotissements de plus de 5000 m  ou opérations de constructions groupées à usage d'habitation de plus de 10 logements, une superficie au moins égale à 20% de celle du terrain d'assiette de l'opération sera traitée, hors voirie interne et aire de stationnement, en espace collectif piétonnier paysagé et/ou en espace vert commun et planté de façon appropriée.
- Tout lotissement ou ensemble de constructions groupées à usage d'habitation intéressant une superficie au moins égale à un hectare doit comporter un espace planté commun d'au moins 1 000 m  d'un seul tenant.

### 2.3.3 Traitement paysager des aires de stationnement

- Les aires de stationnement extérieures et non couvertes devront présenter un revêtement de sol perméable, permettant l'infiltration des eaux de pluie.
- Les aires de stationnement en surface doivent être plantées avec des arbustes à raison d'un arbuste au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.
- Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 700 m<sup>2</sup>.
- Lorsque la surface des aires de stationnement excédera 2000 m<sup>2</sup>, elles seront divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives, afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

## 2.4 Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

### 2.4.1 Principes de stationnement

*Principes :*

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en-dehors de la voie publique.
- Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2.4.2 ci-après du présent article. Le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions, destinations, emplacements déjà existants.
- Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurée de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.
- Cependant, cette obligation s'applique en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples ou individuels accolés.
- En cas de changement de destination, il sera fait application des normes fixées au paragraphe 2.4.2
- Lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul à chacune des destinations et appliqué à leur surface de plancher respective, selon les normes fixées au paragraphe 2.4.2 ci-après du présent article.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis est autorisé à réaliser sur un autre terrain, situé dans un rayon de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.
- Les groupes de garages individuels doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

### 2.4.2 Nombre d'emplacements

*Habitat individuel :*

- Il sera aménagé :

- 1 place de stationnement par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les logements locatifs intermédiaires, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, les résidences universitaires
  - 2 places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte jusqu'à 130 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Au delà de cette surface une place de stationnement supplémentaire sera exigée, dès le 1<sup>er</sup> m<sup>2</sup> de chaque tranche de 60 m<sup>2</sup> supplémentaire
- En cas de division d'une construction existante en appartements :  
Il sera exigé :
    - 1 place de stationnement pour une surface de plancher inférieure à 30 m<sup>2</sup>
    - 2 places de stationnement pour une surface de plancher supérieure à 30 m<sup>2</sup>
  - Dans le cadre de lotissements ou opérations de constructions groupées, le demandeur réalisera des places de stationnement pour les visiteurs dont le nombre est déterminé de la manière suivante :
 

- de 1 à 4 logements	: 0 place supplémentaire
- de 5 à 9 logements	: 1 place supplémentaire
- de 10 à 14 logements	: 2 places supplémentaires
- de 15 à 19 à logements	: 3 places supplémentaires
- etc.	

#### *Habitat collectif :*

- Il sera aménagé :
  - 1 place de stationnement par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les logements locatifs intermédiaires, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, les résidences universitaires
  - 1 place de stationnement par logement, dont la surface de plancher est inférieure à 30 m<sup>2</sup>
  - 2 places de stationnement par logement, dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 30 m<sup>2</sup>
  - Un minimum de 1 place couverte par logement devra être réalisée
- Le bénéficiaire du permis de construire réalisera des places de stationnement pour les visiteurs, directement accessibles depuis la voie, non closes, dont le nombre est déterminé de la manière suivante :
 

- de 1 à 4 logements	: 0 place supplémentaire
- de 5 à 9 logements	: 1 place supplémentaire
- de 10 à 14 logements	: 2 places supplémentaires
- de 15 à 19 à logements	: 3 places supplémentaires
- etc.	

#### *Autres constructions que celles visées aux alinéas précédents :*

- Toute demande d'occupation du sol devra justifier sa fréquentation et le nombre de places de stationnement nécessaires.

### **2.4.3 Stationnement des deux-roues non motorisés**

Toute construction nouvelle comportant un parc de stationnement de véhicules doit comporter une aire dédiée pour le stationnement des cycles.

Les espaces de stationnement vélos :

- Doivent être sécurisés et facilement accessibles vers et depuis l'espace public et l'intérieur des constructions ;
- Peuvent être intégrés dans un volume construit ou non; si ces espaces sont réalisés en dehors d'un volume construit, ils doivent être couverts et sous contrôle d'accès ;
- Doivent avoir une surface minimale de 3 m<sup>2</sup>.

## 3. Équipements et réseaux

### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

#### 3.1.1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie existante ou à créer, publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante conformément au Code Civil, ou qu'elle soit instituée par acte authentique ou judiciaire.
- Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les places de stationnement publiques, les sentiers touristiques, les voies express.
- Cependant la traversée des pistes cyclables est autorisée à condition que leur soient assurées sécurité et continuité.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Tout accès carrossable à une parcelle à bâtir ou vouée à accueillir des espaces de stationnement, des installations et équipements devra être d'une largeur de 3 m minimum.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

#### 3.1.2 Voiries :

- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, qu'elles soient publiques ou destinées à l'être, ou privées, celles-ci devront présenter les caractéristiques suivantes :
  - Avoir une largeur d'emprise au moins égale à 6 mètres avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures
  - Dans le cadre d'opérations exclusivement sociales, et ce pour des raisons techniques de faisabilité, le minimum de l'emprise de la voie de desserte pourra être ramenée à 4 m sous réserve d'assurer pleinement la sécurité des usagers
  - Etre raccordée, sauf impératifs notoire d'aménagement, à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre, par un maillage cohérent, le passage des véhicules
  - Etre aménagée, si elle se termine en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner et que, dans la mesure du possible, soit assurée une continuité piétonne entre cette impasse et le réseau de rues existantes ou projetées

- Des conditions particulières pourront être exigées ou admises en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

## 3.2 Desserte par les réseaux

Pour tous les raccordements réseaux (électricité, gaz, assainissement, fibre, télécom, eau potable) : Il ne sera pas autorisé d'ouverture de fouilles sur des voiries neuves ou renforcées depuis moins de 5 ans ou sur trottoirs rénovés depuis moins de 2 ans sans accord préalable. Cet accord préalable n'est donné qu'à partir de demandes motivées et il pourra être assorti de prescriptions particulières.

### 3.2.1 Alimentation en eau potable

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

### 3.2.2 Assainissement

- L'assainissement sera réalisé en mode séparatif : il doit être procédé à une collecte séparée des eaux usées et des eaux pluviales provenant de la construction, et être installé dans deux boîtes de raccordement distinctes sur l'alignement de la voie de desserte.
- En outre, les constructions doivent être implantées de façon à garantir un écoulement gravitaire des eaux vers les réseaux existants ou projetés. Il peut être fait exception à cette obligation dans les cas suivants :
  - En cas de réalisation de garage en sous-sol
  - En cas de stricte impossibilité liée à la configuration topographique du terrain naturel

Dans ce cas, et uniquement pour les eaux usées, il pourra être fait usage de pompes de refoulement.

- Tout appareil d'évacuation se trouvant à un niveau inférieur à celui de la chaussée dans laquelle se trouve le réseau public, doit être muni d'un dispositif anti refoulement contre le reflux des eaux usées et pluviales.

#### *Eaux usées :*

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires d'activités pourra être soumis à un pré-traitement conformément au Code de l'Urbanisme.

#### *Eaux pluviales :*

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- Dès leur conception, les aménagement devront intégrer des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas d'infiltration) et du sous sol, (présence de cavités, de carrières...). Ainsi tout

nouvel aménagement et toute nouvelle construction devront privilégier la mise en oeuvre de techniques alternatives pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux,...).

- Les eaux de ruissellement des voies privées et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables ou hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.
- Dans le cas d'un agrandissement des zones imperméabilisées sur le même terrain d'assiette que la construction principale existante, l'extension ainsi créée ne devra pas augmenter la quantité d'eaux pluviales initialement rejetée.
- Pour les constructions neuves, le raccordement au réseau sera assorti d'une délimitation de débit fixée par les services compétents (voir zonage d'eaux pluviales).
- Il pourra être prescrit le non raccordement au réseau pluvial ; dans ce cas, les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur. Le cas échéant, et en fonction des caractéristiques des sols en place, le raccordement d'un éventuel trop plein à l'égout ou en surface de la voie, pourra être autorisé par les services compétents.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Les eaux pluviales seront impérativement gérées à la parcelle.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### 3.2.3 Électricité, téléphone et fibre

- Les raccordements aux réseaux publics d'électricité, de téléphone et de fibre optique doivent être enterrés.
- Les infrastructures depuis le domaine public se font systématiquement depuis les chambres France Télécom jusqu'en limite de parcelles privées. Si les infrastructures n'existent pas en souterrain, elle devront être prévu en domaine public jusqu'au dernier appui aérien.
- Dans les lotissements et ensembles de constructions groupées, la desserte câblée intérieure sera enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge du lotisseur ou du promoteur.
- Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations au réseau câblé devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services compétents.

### 3.2.4 Protection incendie

- Toute construction ou installation qui implique l'utilisation d'une protection incendie doit être équipée aux normes ou justifier de l'application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

### 3.2.5 Énergie et performance énergétique

- L'utilisation de matériaux renouvelables ou procédés de construction permettant de limiter l'émission de gaz à effet de serre, ou de dispositifs favorisant la production d'énergies renouvelables, est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions à condition que les dispositifs techniques nécessaires ne soient pas source de nuisances nouvelles pour l'environnement, notamment sonores et qu'ils s'intègrent à l'architecture du bâtiment et aux paysages urbains.



- Sous réserve de compatibilité avec leur mise en œuvre technique et les caractéristiques de l'installation, et à condition de ne pas aggraver un risque, les constructions suivantes doivent intégrer des panneaux solaires photovoltaïques sur au moins 50% de la surface des toitures des constructions ou ombrières surplombant les aires de stationnement :
  - Les constructions de plus de 500m<sup>2</sup> d'emprise au sol (création ou extension de bâtiment à usage commercial, industrie ou artisanal, entrepôt, hangar), ainsi que les parcs couverts de stationnement public
  - Les constructions de bureau d'emprise au sol supérieur à 1 000m<sup>2</sup>
  - Les opérations de rénovation lourde affectant les structures porteuses des bâtiments.



# Dispositions applicables à la zone 2AU

## Caractère de la zone

La zone 2AU correspond à une zone à urbaniser à long terme par modification ou révision du PLU.

## 1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

### 1.1 Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

**Dans toute la zone sont interdits :**

- Les constructions destinées :
  - À l'hébergement hôtelier
  - Aux bureaux
  - Au commerce
  - À l'artisanat
  - À l'industrie
  - À l'exploitation agricole ou forestière
  - À la fonction d'entrepôt
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes, et le camping, ainsi que les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs.
- La création ou l'extension des carrières.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

### 1.2 Usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

**Dans toute la zone sont autorisés, sous conditions :**

- Les constructions et extensions concernées, non interdites à l'article 1.1 ou autorisées sous conditions, implantées dans le périmètre de protection acoustique des axes bruyants dont le classement est défini par arrêté préfectoral du 23 novembre 2016 pour les axes routiers et par l'arrêté préfectoral du 30 août 2018 pour le réseau ferré, soumises à des prescriptions d'isolement acoustique. Les périmètres de protection contre le bruit des axes concernés sont portés aux documents graphiques.
- Dans le cadre des projets de lotissement sans réalisation de partie commune, les règles du PLU s'appliquent sur tous les lots y compris ceux déjà bâtis.
- Dans le cas où un terrain est concerné par un cône de vue, les constructions sont autorisées sous réserve du maintien de la qualité de la vue vers le patrimoine bâti ou paysager remarquable.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est soumise à révision du PLU.

## 3. Équipements et réseaux

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est soumise à révision du PLU.

# Dispositions applicables à la zone A

## Caractère de la zone

La zone A correspond aux zones agricoles de la commune.

## 1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

### 1.1 Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

**Dans toute la zone sont interdites toutes les constructions et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article 1.2.**

### 1.2 Usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

**Dans toute la zone sont autorisées, sous conditions :**

- Les constructions et installations, activités de vente à la ferme, d'accueil touristique, à condition d'être liées à l'activité agricole ou forestière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que celles nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole agréées ;
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- Les constructions à usage d'habitation, et leur annexes, à condition d'être liées à l'activité agricole et si elles s'implantent à proximité des bâtiments principaux d'exploitation.
- A condition de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère des sites :
  - Le changement de destination des constructions délimitées au document graphique, à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier (notamment les occupations et utilisations du sol liées aux activités de tourisme et d'accueil en milieu rural), salle de réception, de sports, de loisirs ou plus généralement de plein air
  - L'aménagement, l'extension ou annexes, dans la limite de 20% de l'emprise au sol totale des bâtiments d'habitation existants (emprise au sol totale autorisée à partir de l'approbation du PLU)
- Il pourra être préconisé par l'autorité compétente des dispositions d'aménagement et de restauration du bâti propres à préserver l'intérêt architectural et patrimonial de ces bâtiments.
- Les constructions et extensions des bâtiments concernés, non interdites à l'articles 1.1 ou autorisées sous conditions, implantées dans le périmètre de protection acoustique des axes

bruyants dont le classement est défini par arrêté préfectoral du 23 novembre 2016 pour les axes routiers et par l'arrêté préfectoral du 30 août 2018 pour le réseau ferré, soumises à des prescriptions d'isolation acoustique. Les périmètres de protection contre le bruit pour les axes concernés sont portés aux documents graphiques.

- Les constructions et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires.
- Dans le cas où un terrain est concerné par un cône de vue, les constructions sont autorisées sous réserve du maintien de la qualité de la vue vers le patrimoine bâti ou paysager remarquable.
- 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 constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.
- Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

#### 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Aucune nouvelle construction ne pourra être réalisée à moins de :
  - 35m de l'axe des routes nationales
  - 15m de l'axe des routes départementales et autres voies
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - Aux équipements d'intérêt collectif, équipements d'infrastructure ou de superstructure y compris les logements liés à leur fonctionnement
  - Aux aménagements et/ou extensions accompagnés ou non d'un changement de destination

#### 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent s'implanter soit sur les limites de propriétés (latérales ou non), soit en retrait.
- En cas de retrait, la marge suivante sera respectée :
  - La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche et le plus bas de la limite séparative sera au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ( $H=L$ )
  - Pour les parcelles dont la limite séparative coïncide avec une lisière d'espace boisé classé figurant au document graphique, un recul d'au moins 30m par rapport à cette limite séparative sera respecté

- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - Aux équipements d'intérêt collectif, équipements d'infrastructure ou de superstructure y compris les logements liés à leur fonctionnement

### 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Les annexes doivent être implantées dans un rayon fixé jusqu'à 15 mètres maximum par rapport à la construction principale.

### 2.1.4 Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des aménagements, extensions ou annexes des bâtiments d'habitation existants ne peut excéder 20% de la superficie de la construction initiale (emprise au sol totale autorisée à partir de l'approbation du PLU).
- Pour les autres constructions et installations autorisées il n'est pas fixé de règle.

### 2.1.5 Hauteur des constructions

- La hauteur des annexes ne devra pas dépasser 2,80m à l'égout du toit.
- Des dispositions particulières pourront être autorisées ou exigées pour assurer une meilleure insertion des constructions dans leur environnement proche, et notamment une harmonisation des hauteurs d'égout et des plans de toitures visibles de la voie publique.

## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1 Aspect extérieur des constructions

#### *Principes généraux*

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte :
  - Au caractère ou à l'intérêt des milieux avoisinants, aux sites
  - Aux paysages naturels ou urbains
  - Ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales
- Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.
- Les constructions devront s'harmoniser avec les maisons environnantes.
- L'implantation des bâtiments agricoles importants (hangars, silos, etc...) devra veiller particulièrement à minimiser leur impact visuel dans le paysage : une implantation en « plein champ » sera à priori évitée.
- Pour ces éléments de paysage identifiés, on se reportera également aux recommandations sur l'aspect extérieur des constructions annexées au présent règlement.
- Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées pour faciliter la mise en œuvre de matériaux ou technologies s'inscrivant dans les principes du développement durable et de la construction bioclimatique (économies d'énergie, régulation des eaux pluviales, capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

#### *Toitures :*

Pour les constructions à usage d'habitation et annexes :

- Les couvertures des toitures à pentes seront réalisées en ardoises, en tuiles ou en zinc, dans l'esprit des toitures avoisinantes, et doivent s'harmoniser avec elles, que ce soit pour les matériaux, la couleur ou la pente du toit. Les couvertures seront réalisées soit en tuile plate, de préférence petit moule avec un minimum 22/m<sup>2</sup>, soit en ardoises.

Pour les autres constructions :

- Les toitures seront de couleur s'harmonisant avec celle des parements. Elles pourront être de teinte brune, verte foncée ou similaire à celle de la tuile ou de l'ardoise.

#### *Parements extérieurs :*

- Les parements de façade seront de préférence soit de couleur brune ou verte foncée s'il s'agit de bardage, soit de teinte pierre naturelle s'il s'agit d'enduit.
- Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et un coloris en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) est interdit.
- Les enduits seront lisses, talochés ou grattés fins (à l'exclusion des enduits dits " tyroliens "), de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gammes de gris, sable, blanc cassé, etc....).
- Lorsque les parements de façades sont faits en pierre ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.
- Les parements de façades de bâtiments annexes devront être en harmonie avec ceux des constructions principales.

#### *Menuiseries :*

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les ouvertures de baies (portes et fenêtres) seront plus hautes que larges.
- Les fenêtres de toit devront être plus hautes que larges et encastrées dans la toiture. La dimension ne devra pas dépasser 1.18m de hauteur sur 1.14m de largeur.
- Les menuiseries en bois seront obligatoirement peintes.
- Les coffrages des volets roulants devront être placés à l'intérieur de l'habitation.

## **2.2.2 Caractéristiques des clôtures**

### *Principes généraux*

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.
- Au droit ou au prolongement des constructions répertoriées, les murs d'enceinte ou les murets surmontés de grille seront impérativement conservés.
- L'emploi de plaques de béton, même enduit, est prohibé.
- Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune.

### *En bordure des voies publiques ou privées :*

- Elles doivent présenter une simplicité d'aspect.
- Elles seront édifiées à l'alignement et devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.
- Leur hauteur ne doit pas excéder 2,00 m.

- Pour des raisons de sécurité, le long des voies ouvertes à la circulation publique, les ouvrants pourront être implantés légèrement en retrait.
- En cas de restauration ou de reconstruction d'un mur en pierre existant, des matériaux identiques seront utilisés et la hauteur maximale autorisée pourra être dépassée pour conserver l'alignement avec les hauteurs existantes.

#### *En limite séparative :*

- Leur hauteur n'excédera pas 2 m . Elles peuvent être constituées soit par des haies vives, soit par des barrières de bois, soit par des murets surmontés de grillages, doublés ou non par des haies vives.

### **2.2.3 Intégration des équipements techniques**

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

### **2.2.4 Patrimoine bâti identifié par le PLU**

Le document graphique des prescriptions du PLU identifie des bâtiments remarquables et des murs et clôtures au titre de leur architecture, de leur qualité patrimoniale, du témoignage de la formation et de l'histoire de la ville qu'ils constituent, ou de l'ensemble urbain dans lequel ils s'inscrivent.

- Les bâtiments et murs et clôtures identifiés comme remarquables sont interdits à la démolition complète, sauf en cas de péril irrémédiable.
- La restauration ou les travaux effectués sur les bâtiments existants, extensions futures de ces bâtiments, sur les murs et clôtures, respecteront la composition architecturale, les modénatures et éléments caractéristiques de la composition architecturale, afin de conserver l'unité d'aspect de l'existant.
- Toute construction ou installation venant perturber la vue protégée par un cône de vue est interdite.

Des cônes de vue sont repérés pour protéger la mise en perspective et la perception lointaine d'un bâti, d'un ensemble bâti ou d'un paysage.

- Les cônes de vue et les perspectives protégées sont identifiées dans le document graphique des prescriptions du PLU et dans l'annexe n°2 du règlement écrit.
- Les constructions dans les cônes de vue sont soumises aux conditions prévues à l'article 1.2 « Usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions ».

## **2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

### **2.3.1 Éléments de paysage identifiés par le PLU**

Le document graphique des prescriptions du PLU identifie les éléments de paysage à protéger au titre de la qualité paysagère et urbaine à laquelle ils contribuent, de leur valeur écologique et environnementale : espaces paysagers remarquables, alignements d'arbres, arbres isolés, zones humides, mares et étangs.

- La destruction des éléments identifiés dans les milieux naturels (milieux humides, étangs, mares, plans d'eaux, espace paysager remarquable : parcs et jardins arborés, alignements d'arbres, etc.) est soumise à autorisation préalable. L'autorisation de destruction ou de modification pourra être subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales permettant de préserver ou reconstituer le caractère des lieux.

- Pour les parties boisées, le pétitionnaire devra joindre à sa demande un relevé du terrain indiquant l'emplacement, l'essence et le diamètre des arbres existants et des arbres à abattre.
- Tout arbre abattu devra être remplacé par un arbre de qualité égale ou supérieure et circonférence égale ou supérieure à 14/16.
- L'aménagement de sentiers, aires de détente, visant à valoriser et faciliter l'usage de promenade et de découverte est autorisé sous condition de ne pas réduire notablement la surface de pleine terre, de respecter une insertion paysagère et de prioriser l'usage de matériaux perméables.

Dans un double objectif de prévention des risques liés à la chute d'arbres et de préservation de la masse boisée et de la biodiversité, une bande de 20m de protection des lisières des massifs forestiers est identifiée dans le plan des prescriptions du règlement graphique. Au sein de cette bande de protection, toute nouvelle construction est interdite, sauf les exceptions suivantes :

- La reconstruction après sinistre et la réhabilitation du bâti existant
- Les constructions liées aux réseaux et travaux de mise aux normes et d'entretien

### 2.3.2 Espaces libres et plantations

- Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les espaces libres et non occupés par des aires de stationnement doivent être paysagés et convenablement entretenus.
- La plantation d'un arbre est obligatoire pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre en pleine terre.

### 2.3.3 Traitement paysager des aires de stationnement

- Les aires de stationnement extérieures et non couvertes devront présenter un revêtement de sol perméable, permettant l'infiltration des eaux de pluie.
- Les aires de stationnement en surface doivent être plantées avec des arbustes à raison d'un arbuste au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.
- Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 700 m<sup>2</sup>.

## 2.4 Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

### 2.4.1 Principes de stationnement

*Principes :*

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en-dehors de la voie publique.
- Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2.4.2 ci-après du présent article. Le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions, destinations, emplacements déjà existants.
- Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.



- En cas de changement de destination, il sera fait application des normes fixées au paragraphe 2.4.2
- Lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul à chacune des destinations et appliqué à leur surface de plancher respective, selon les normes fixées au paragraphe 2.4.2 ci-après du présent article.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis est autorisé à réaliser sur un autre terrain, situé dans un rayon de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

## 2.4.2 Nombre d'emplacements

### *Habitat individuel :*

- Il sera aménagé :
  - 2 places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte jusqu'à 130 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Au delà de cette surface une place de stationnement supplémentaire sera exigée, dès le 1<sup>er</sup> m<sup>2</sup> de chaque tranche de 60 m<sup>2</sup> supplémentaire
- En cas de division d'une construction existante en appartements :  
Il sera exigé :
  - 1 place de stationnement pour une surface de plancher inférieure à 30 m<sup>2</sup>
  - 2 places de stationnement pour une surface de plancher supérieure à 30 m<sup>2</sup>
- Dans le cadre de lotissements ou opérations de constructions groupées, le demandeur réalisera des places de stationnement pour les visiteurs dont le nombre est déterminé de la manière suivante :
 

- de 1 à 4 logements	: 0 place supplémentaire
- de 5 à 9 logements	: 1 place supplémentaire
- de 10 à 14 logements	: 2 places supplémentaires
- de 15 à 19 à logements	: 3 places supplémentaires
- etc.	

### *Habitat collectif :*

- Il sera aménagé :
  - 1 place de stationnement par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les logements locatifs intermédiaires, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, les résidences universitaires
  - 1 place de stationnement par logement, dont la surface de plancher est inférieure à 30 m<sup>2</sup>
  - 2 places de stationnement par logement, dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 30 m<sup>2</sup>
  - Un minimum de 1 place couverte par logement devra être réalisée
- Le bénéficiaire du permis de construire réalisera des places de stationnement pour les visiteurs, directement accessibles depuis la voie, non closes, dont le nombre est déterminé de la manière suivante :
 

- de 1 à 4 logements	: 0 place supplémentaire
- de 5 à 9 logements	: 1 place supplémentaire
- de 10 à 14 logements	: 2 places supplémentaires

- de 15 à 19 à logements : 3 places supplémentaires
- etc.

*Autres constructions que celles visées aux alinéas précédents :*

- Toute demande d'occupation du sol devra justifier sa fréquentation et le nombre de places de stationnement nécessaires.

### 2.4.3 Stationnement des deux-roues non motorisés

Toute construction recevant du public doit comporter une aire pour le stationnement des cycles.

## 3. Équipements et réseaux

### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

#### 3.1.1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie existante ou à créer, publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante conformément au Code Civil, ou qu'elle soit instituée par acte authentique ou judiciaire.
- Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les places de stationnement publiques, les sentiers touristiques, les voies express.
- Cependant la traversée des pistes cyclables est autorisée à condition que leur soient assurées sécurité et continuité.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

#### 3.1.2 Voiries :

- Des conditions particulières pourront être exigées ou admises en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

### 3.2 Desserte par les réseaux

Pour tous les raccordements réseaux (électricité, gaz, assainissement, fibre, télécom, eau potable) : Il ne sera pas autorisé d'ouverture de fouilles sur des voiries neuves ou renforcées depuis moins de 5 ans ou sur trottoirs rénovés depuis moins de 2 ans sans accord préalable. Cet accord préalable n'est donné qu'à partir de demandes motivées et il pourra être assorti de prescriptions particulières.

### 3.2.1 Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.
- A défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction publique, et sous conditions que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées, il est autorisé une desserte en eau par forage ou puit particulier.

### 3.2.2 Assainissement

- L'assainissement sera réalisé en mode séparatif : il doit être procédé à une collecte séparée des eaux usées et des eaux pluviales provenant de la construction, et être installé dans deux boîtes de raccordement distinctes sur l'alignement de la voie de desserte.
- En outre, les constructions doivent être implantées de façon à garantir un écoulement gravitaire des eaux vers les réseaux existants ou projetés. Il peut être fait exception à cette obligation dans les cas suivants :
  - En cas de réalisation de garage en sous-sol
  - En cas de stricte impossibilité liée à la configuration topographique du terrain naturel

Dans ce cas, et uniquement pour les eaux usées, il pourra être fait usage de pompes de refoulement.

- Tout appareil d'évacuation se trouvant à un niveau inférieur à celui de la chaussée dans laquelle se trouve le réseau public, doit être muni d'un dispositif anti refoulement contre le reflux des eaux usées et pluviales.

#### *Eaux usées :*

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.
- Les eaux usées devront, à défaut de branchement possible à un réseau collectif d'assainissement, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- Des dispositifs de type « micro-station » individuelle – à condition qu'ils répondent aux normes européennes en vigueur - et le raccordement de leurs effluents au réseau ou fossés d'évacuation des eaux pluviales pourront être autorisés.

Ils devront être conçus de façon à :

- Être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que celui-ci sera réalisé
- Pouvoir être inspectés facilement
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduelles d'activités pourra être soumis à un pré-traitement conformément au Code de l'Urbanisme.

#### *Eaux pluviales :*

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

- Dès leur conception, les aménagements devront intégrer des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas d'infiltration) et du sous sol, (présence de cavités, de carrières...). Ainsi tout nouvel aménagement et toute nouvelle construction devront privilégier la mise en oeuvre de techniques alternatives pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux,...).
- Les eaux de ruissellement des voies privées et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables ou hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.
- Dans le cas d'un agrandissement des zones imperméabilisées sur le même terrain d'assiette que la construction principale existante, l'extension ainsi créée ne devra pas augmenter la quantité d'eaux pluviales initialement rejetée.
- Pour les constructions neuves, le raccordement au réseau sera assorti d'une délimitation de débit fixée par les services compétents (voir zonage d'eaux pluviales).
- Il pourra être prescrit le non raccordement au réseau pluvial ; dans ce cas, les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur. Le cas échéant, et en fonction des caractéristiques des sols en place, le raccordement d'un éventuel trop plein à l'égout ou en surface de la voie, pourra être autorisé par les services compétents.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Les eaux pluviales seront impérativement gérées à la parcelle.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### 3.2.3 Électricité, téléphone et fibre

- Les raccordements aux réseaux publics d'électricité, de téléphone et de fibre optique doivent être enterrés.
- Les infrastructures depuis le domaine public se font systématiquement depuis les chambres France Télécom jusqu'en limite de parcelles privées. Si les infrastructures n'existent pas en souterrain, elle devront être prévu en domaine public jusqu'au dernier appui aérien.
- Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations au réseau câblé devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services compétents.

### 3.2.4 Protection incendie

- Toute construction ou installation qui implique l'utilisation d'une protection incendie doit être équipée aux normes ou justifier de l'application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

### 3.2.5 Énergie et performance énergétique

- L'utilisation de matériaux renouvelables ou procédés de construction permettant de limiter l'émission de gaz à effet de serre, ou de dispositifs favorisant la production d'énergies renouvelables, est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions à condition que les dispositifs techniques nécessaires ne soient pas source de nuisances nouvelles pour l'environnement, notamment sonores et qu'ils s'intègrent à l'architecture du bâtiment et aux paysages urbains.

- Sous réserve de compatibilité avec leur mise en œuvre technique et les caractéristiques de l'installation, et à condition de ne pas aggraver un risque, les constructions suivantes doivent intégrer des panneaux solaires photovoltaïques sur au moins 50% de la surface des toitures des constructions ou ombrières surplombant les aires de stationnement :
  - Les constructions de plus de 500m<sup>2</sup> d'emprise au sol (création ou extension de bâtiment à usage commercial, industrie ou artisanal, entrepôt, hangar), ainsi que les parcs couverts de stationnement public
  - Les opérations de rénovation lourde affectant les structures porteuses des bâtiments.

# Dispositions applicables à la zone N

## Caractère de la zone

La zone N correspond aux zones naturelles de la commune. Elle comprend trois secteurs :

Secteur **Nh**, qui correspond à la zone humide identifiée par le SAGE de l'Automne.

Secteur **Nst**, Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) qui correspond à l'implantation de logements pour gens du voyage.

Secteur **Nc**, qui accueille une carrière de silice autorisée par arrêté préfectoral.

## 1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

### 1.1 Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

**Dans toute la zone sont interdites toutes les constructions et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article 1.2.**

**De plus, il est rappelé que dans la zone Nh uniquement, sont également interdits au niveau de l'utilisation des sols :**

- La création de caves ou de sous-sols ;
- La création de piscines entérées.

### 1.2 Usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

**Dans toute la zone (hors secteurs Nh et Nc) sont autorisées, sous conditions :**

- Les constructions et habitations à condition d'être liées à l'activité forestière.
- Un seul aménagement ou une seule extension des bâtiments d'habitation existants dans la limite de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher, une seule fois à compter de l'autorisation de construire.
- La création d'abris de jardin inférieurs à 15m<sup>2</sup>.
- Les constructions et installations, activités de vente à la ferme, d'accueil touristique, à condition d'être liées à l'activité agricole ou forestière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels.
- Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de la pisciculture existante.
- Les carrières à ciel ouvert, aux conditions fixées par leur autorisation d'ouverture ; les remblaiements et remise en état des sols.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et au gardiennage des carrières, pendant la durée de l'exploitation
- Un centre d'enfouissement des déchets ménagers et industriels banals aux conditions fixées par l'autorisation d'ouverture.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de la décharge autorisée

- Les aménagements paysagers à usage d'espaces verts, de sports et de loisirs de plein air, après exploitation de la décharge autorisée
- Les équipements collectifs publics ou privés de superstructure ou d'infrastructure sans limitation de surface, à condition qu'ils soient liés aux services funéraires.
- Les travaux, installations et aménagements (aires de stationnement de 10 à 49 unités) s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des utilisateurs de la zone.
- La création d'abris de chevaux (boxes, stalles) à condition que l'emprise au sol totale n'excède pas 60 m².
- Les constructions et extensions des bâtiments concernés, non interdites à l'articles 1.1 ou autorisées sous conditions, implantées dans le périmètre de protection acoustique des axes bruyants dont le classement est défini par arrêté préfectoral du 23 novembre 2016 pour les axes routiers et par l'arrêté préfectoral du 30 août 2018 pour le réseau ferré, soumises à des prescriptions d'isolement acoustique. Les périmètres de protection contre le bruit pour les axes concernés sont portés aux documents graphiques.
- Les constructions et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires.
- Dans le cas où un terrain est concerné par un cône de vue, les constructions sont autorisées sous réserve du maintien de la qualité de la vue vers le patrimoine bâti ou paysager remarquable.
- Dans les secteurs exposés au risque de présence d'anciennes carrières souterraines, identifiés au Plan de zonage, les aménagements et les constructions sont autorisées à condition que toutes précautions soient prises pour la prévention des risques liés à l'éventuelle présence d'anciennes carrières.

***Dans toute la zone (hors secteurs Nh) sont autorisées, sous conditions :***

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant, qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.) et que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant ;

***En secteur Nc sont autorisées, sous conditions :***

- Les carrières à ciel ouvert, aux conditions fixées par leur autorisation d'ouverture ; les remblaiements et remise en état des sols.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et au gardiennage des carrières, pendant la durée de l'exploitation

***En secteur Nst sont autorisées, sous conditions :***

- Les habitations dans la limite d'une emprise au sol de 15% de la surface du terrain.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

#### 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Aucune nouvelle construction ne pourra être réalisée à moins de :
  - 15m de l'axe des routes départementales et autre voies
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - Aux équipements publics, équipements privés d'intérêt collectif, équipements d'infrastructure ou de superstructure y compris les logements liés à leur fonctionnement

#### 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent s'implanter en retrait de toutes les limites de propriétés. La marge suivante sera respectée :
  - La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche et le plus bas de la limite séparative sera au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ( $H=L$ )
  - Pour les parcelles dont la limite séparative coïncide avec une lisière d'espace boisé classé figurant au document graphique, un recul d'au moins 30m par rapport à cette limite séparative sera respecté.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - Aux équipements d'intérêt collectif, équipements d'infrastructure ou de superstructure y compris les logements liés à leur fonctionnement

#### 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Les annexes doivent être implantées dans un rayon fixé jusqu'à 15 mètres maximum par rapport à la construction principale.

#### 2.1.4 Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 30% de la superficie de la propriété.
- Pour les autres constructions et installations autorisées il n'est pas fixé de règle.

**En secteur Nst :**

- L'emprise au sol des constructions à destination d'habitation ne doit excéder 15% de la surface du terrain.

#### 2.1.5 Hauteur des constructions

La hauteur totale des bâtiments ne doit pas excéder 3m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

- Des dispositions particulières pourront être autorisées ou exigées pour assurer une meilleure insertion des constructions dans leur environnement proche, et notamment une harmonisation des hauteurs d'égout et des plans de toitures visibles de la voie publique.

Les nouvelles caves ou sous-sols sont interdits du fait du risque de remontée de nappes.



**En secteur Nc :**

Non réglementé.

**En secteur Nst :**

- La hauteur des constructions ne pourra excéder 3m à l'égout du toit. Le nombre de niveaux des constructions d'habitation est limité à un niveau de rez-de-chaussée et un comble.

### 2.1.6 Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau

Les constructions doivent s'implanter à au moins 15 m de part et d'autre des cours d'eau.

## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1 Aspect extérieur des constructions

#### Principes généraux

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte :
  - Au caractère ou à l'intérêt des milieux avoisinants, aux sites
  - Aux paysages naturels ou urbains
  - Ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales
- Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.
- Les constructions devront s'harmoniser avec les maisons environnantes.
- L'implantation des bâtiments agricoles importants (hangars, silos, etc...) devra veiller particulièrement à minimiser leur impact visuel dans le paysage : une implantation en « plein champ » sera à priori évitée.
- Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées pour faciliter la mise en œuvre de matériaux ou technologies s'inscrivant dans les principes du développement durable et de la construction bioclimatique (économies d'énergie, régulation des eaux pluviales, capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

#### Toitures :

Pour les constructions à usage d'habitation et annexes :

- Les couvertures des toitures à pentes seront réalisées en ardoises, en tuiles ou en zinc, dans l'esprit des toitures avoisinantes, et doivent s'harmoniser avec elles, que ce soit pour les matériaux, la couleur ou la pente du toit. Les couvertures seront réalisées soit en tuile plate, de préférence petit moule avec un minimum 22/m<sup>2</sup>, soit en ardoises.
- Toute toiture-terrasse non accessible d'une surface égale ou supérieure à 40m<sup>2</sup> devra être végétalisée avec une épaisseur de substrat végétal d'au moins 25 cm. Cette obligation de végétalisation ne s'applique pas aux toitures accueillant des panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques.

Pour les autres constructions :

- les toitures seront de couleur s'harmonisant avec celle des parements. Elles pourront être de teinte brune, verte foncée ou similaire à celle de la tuile.

#### *Parements extérieurs :*

- Les parements de façade seront de préférence soit de couleur brune ou verte foncée s'il s'agit de bardage, soit de teinte pierre naturelle s'il s'agit d'enduit.
- Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et un coloris en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) est interdit.
- Les enduits seront lisses, talochés ou grattés fins (à l'exclusion des enduits dits " tyroliens "), de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gammes de gris, sable, blanc cassé, etc....).
- Lorsque les parements de façades sont faits en pierre ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.
- Les parements de façades de bâtiments annexes devront être en harmonie avec ceux des constructions principales.

#### *Menuiseries :*

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les ouvertures de baies (portes et fenêtres) seront plus hautes que larges.
- Les fenêtres de toit devront être plus hautes que larges et encastrées dans la toiture. La dimension ne devra pas dépasser 1.18m de hauteur sur 1.14m de largeur.
- Les menuiseries en bois seront obligatoirement peintes.
- Les coffrages des volets roulants devront être placés à l'intérieur de l'habitation.

## **2.2.2 Caractéristiques des clôtures**

#### *Principes généraux*

- Les clôtures sont posées 30 cm au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1m20 et elles ne peuvent ni être vulnérantes, ni constituer des pièges pour la faune.
- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.
- Au droit ou au prolongement des constructions réperées, les murs d'enceinte ou les murets surmontés de grille seront impérativement conservés.
- Les clôtures seront en grillage simple torsion, sauf en secteur Nst.
- L'emploi de plaques de béton, même enduit, est prohibé.

#### *En bordure des voies publiques ou privées :*

- Elles doivent présenter une simplicité d'aspect.
- Elles seront édifiées à l'alignement et devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.
- Leur hauteur ne doit pas dépasser 1m20.
- Pour des raisons de sécurité, le long des voies ouvertes à la circulation publique, les ouvrants pourront être implantés légèrement en retrait.
- En cas de restauration ou de reconstruction d'un mur en pierre existant, des matériaux identiques seront utilisés et la hauteur maximale autorisée pourra être dépassée pour conserver l'alignement avec les hauteurs existantes.

#### *En limite séparative :*

- Leur hauteur n'excédera pas 1m20 . Elles peuvent être constituées soit par des haies vives, soit par des barrières de bois, soit par des murets surmontés de grillages, doublés ou non par des haies vives.

### 2.2.3 Intégration des équipements techniques

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

### 2.2.4 Patrimoine bâti identifié par le PLU

Le document graphique des prescriptions du PLU identifie des bâtiments remarquables et des murs et clôtures au titre de leur architecture, de leur qualité patrimoniale, du témoignage de la formation et de l'histoire de la ville qu'ils constituent, ou de l'ensemble urbain dans lequel ils s'inscrivent.

- Les bâtiments et murs et clôtures identifiés comme remarquables sont interdits à la démolition complète, sauf en cas de péril irrémédiable.
- La restauration ou les travaux effectués sur les bâtiments existants, extensions futures de ces bâtiments, sur les murs et clôtures, respecteront la composition architecturale, les modénatures et éléments caractéristiques de la composition architecturale, afin de conserver l'unité d'aspect de l'existant.
- Toute construction ou installation venant perturber la vue protégée par un cône de vue est interdite.

Des cônes de vue sont repérés pour protéger la mise en perspective et la perception lointaine d'un bâti, d'un ensemble bâti ou d'un paysage.

- Les cônes de vue et les perspectives protégées sont identifiées dans le document graphique des prescriptions du PLU et dans l'annexe n°2 du règlement écrit.
- Les constructions dans les cônes de vue sont soumises aux conditions prévues à l'article 1.2 « Usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions ».

## 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

### 2.3.1 Éléments de paysage identifiés par le PLU

Le document graphique des prescriptions du PLU identifie les éléments de paysage à protéger au titre de la qualité paysagère et urbaine à laquelle ils contribuent, de leur valeur écologique et environnementale : espaces paysagers remarquables, alignements d'arbres, arbres isolés, zones humides, mares et étangs.

- La destruction des éléments identifiés dans les milieux naturels (milieux humides, étangs, mares, plans d'eaux, espace paysager remarquable : parcs et jardins arborés, alignements d'arbres, etc.) est soumise à autorisation préalable. L'autorisation de destruction ou de modification pourra être subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales permettant de préserver ou reconstituer le caractère des lieux.
- Pour les parties boisées, le pétitionnaire devra joindre à sa demande un relevé du terrain indiquant l'emplacement, l'essence et le diamètre des arbres existants et des arbres à abattre.
- Tout arbre abattu devra être remplacé par un arbre de qualité égale ou supérieure et circonférence égale ou supérieure à 14/16.
- L'aménagement de sentiers, aires de détente, visant à valoriser et faciliter l'usage de promenade et de découverte est autorisé sous condition de ne pas réduire notablement la

surface de pleine terre, de respecter une insertion paysagère et de prioriser l'usage de matériaux perméables.

Dans un double objectif de prévention des risques liés à la chute d'arbres et de préservation de la masse boisée et de la biodiversité, une bande de 20m de protection des lisières des massifs forestiers est identifié dans le plan des prescriptions du règlement graphique. Au sein de cette bande de protection, toute nouvelle construction est interdite, sauf les exceptions suivantes :

- La reconstruction après sinistre et la réhabilitation du bâti existant
- Les constructions liées aux réseaux et travaux de mise aux normes et d'entretien

### 2.3.2 Espaces libres et plantations

- Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les espaces libres et non occupés par des aires de stationnement doivent être paysagés et convenablement entretenus.
- La plantation d'un arbre est obligatoire pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre en pleine terre.

### 2.3.3 Traitement paysager des aires de stationnement

- Les aires de stationnement extérieures et non couvertes devront présenter un revêtement de sol perméable, permettant l'infiltration des eaux de pluie.
- Les aires de stationnement en surface doivent être plantées avec des arbustes à raison d'un arbuste au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.
- Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 700 m<sup>2</sup>.

## 2.4 Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

### 2.4.1 Principes de stationnement

*Principes :*

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en-dehors de la voie publique.
- Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2.4.2 ci-après du présent article. Le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions, destinations, emplacements déjà existants.
- Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.
- En cas de changement de destination, il sera fait application des normes fixées au paragraphe 2.4.2
- Lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul à chacune des destinations et appliqué à leur surface de plancher respective, selon les normes fixées au paragraphe 2.2.4 ci-après du présent article.

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis est autorisé à réaliser sur un autre terrain, situé dans un rayon de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

## 2.4.2 Nombre d'emplacements

**En secteur Nst :**

*Habitat individuel :*

- 2 places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte jusqu'à 130 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Au delà de cette surface une place de stationnement supplémentaire sera exigée, dès le 1<sup>er</sup> m<sup>2</sup> de chaque tranche de 60 m<sup>2</sup> supplémentaire

*Autres constructions que celles visées aux alinéas précédents :*

- Toute demande d'occupation du sol devra justifier sa fréquentation et le nombre de places de stationnement nécessaires.

## 2.4.3 Stationnement des deux-roues non motorisés

Toute construction recevant du public doit comporter une aire pour le stationnement des cycles.

# 3. Équipements et réseaux

## 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

### 3.1.1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie existante ou à créer, publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante conformément au Code Civil, ou qu'elle soit instituée par acte authentique ou judiciaire.
- Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les places de stationnement publiques, les sentiers touristiques, les voies express.
- Cependant la traversée des pistes cyclables est autorisée à condition que leur soient assurées sécurité et continuité.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

## 3.2 Desserte par les réseaux

Pour tous les raccordements réseaux (électricité, gaz, assainissement, fibre, télécom, eau potable) : Il ne sera pas autorisé d'ouverture de fouilles sur des voiries neuves ou renforcées depuis moins de 5 ans ou sur trottoirs rénovés depuis moins de 2 ans sans accord préalable. Cet accord préalable n'est donné qu'à partir de demandes motivées et il pourra être assorti de prescriptions particulières.

### 3.2.1 Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.
- A défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction publique, et sous conditions que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées, il est autorisé une desserte en eau par forage ou puit particulier.

### 3.2.2 Assainissement

- L'assainissement sera réalisé en mode séparatif : il doit être procédé à une collecte séparée des eaux usées et des eaux pluviales provenant de la construction, et être installé dans deux boîtes de raccordement distinctes sur l'alignement de la voie de desserte.
- En outre, les constructions doivent être implantées de façon à garantir un écoulement gravitaire des eaux vers les réseaux existants ou projetés. Il peut être fait exception à cette obligation dans les cas suivants :
  - En cas de réalisation de garage en sous-sol
  - En cas de stricte impossibilité liée à la configuration topographique du terrain naturel

Dans ce cas, et uniquement pour les eaux usées, il pourra être fait usage de pompes de refoulement.

- Tout appareil d'évacuation se trouvant à un niveau inférieur à celui de la chaussée dans laquelle se trouve le réseau public, doit être muni d'un dispositif anti refoulement contre le reflux des eaux usées et pluviales.

#### *Eaux usées :*

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.
- Les eaux usées devront, à défaut de branchement possible à un réseau collectif d'assainissement, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- Des dispositifs de type « micro-station » individuelle – à condition qu'ils répondent aux normes européennes en vigueur - et le raccordement de leurs effluents au réseau ou fossés d'évacuation des eaux pluviales pourront être autorisés.

Ils devront être conçus de façon à :

- Être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que celui-ci sera réalisé
- Pouvoir être inspectés facilement
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau

collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires d'activités pourra être soumis à un pré-traitement conformément au Code de l'Urbanisme.

#### *Eaux pluviales :*

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- Dès leur conception, les aménagements devront intégrer des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas d'infiltration) et du sous sol, (présence de cavités, de carrières...). Ainsi tout nouvel aménagement et toute nouvelle construction devront privilégier la mise en oeuvre de techniques alternatives pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux,...).
- Les eaux de ruissellement des voies privées et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables ou hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.
- Dans le cas d'un agrandissement des zones imperméabilisées sur le même terrain d'assiette que la construction principale existante, l'extension ainsi créée ne devra pas augmenter la quantité d'eaux pluviales initialement rejetée.
- Pour les constructions neuves, le raccordement au réseau sera assorti d'une délimitation de débit fixée par les services compétents (voir zonage d'eaux pluviales).
- Il pourra être prescrit le non raccordement au réseau pluvial ; dans ce cas, les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur. Le cas échéant, et en fonction des caractéristiques des sols en place, le raccordement d'un éventuel trop plein à l'égout ou en surface de la voie, pourra être autorisé par les services compétents.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Les eaux pluviales seront impérativement gérées à la parcelle.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **3.2.3 Électricité, téléphone et fibre**

- Les raccordements aux réseaux publics d'électricité, de téléphone et de fibre optique doivent être enterrés.
- Les infrastructures depuis le domaine public se font systématiquement depuis les chambres France Télécom jusqu'en limite de parcelles privées. Si les infrastructures n'existent pas en souterrain, elle devront être prévu en domaine public jusqu'au dernier appui aérien.
- Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations au réseau câblé devra être en souterrains jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services compétents.

### **3.2.4 Protection incendie**

- Toute construction ou installation qui implique l'utilisation d'une protection incendie doit être équipée aux normes ou justifier de l'application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

### 3.2.5 Énergie et performance énergétique

- L'utilisation de matériaux renouvelables ou procédés de construction permettant de limiter l'émission de gaz à effet de serre, ou de dispositifs favorisant la production d'énergies renouvelables, est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions à condition que les dispositifs techniques nécessaires ne soient pas source de nuisances nouvelles pour l'environnement, notamment sonores et qu'ils s'intègrent à l'architecture du bâtiment et aux paysages urbains.



# ANNEXES

---

# 1. Lexique

## Annexe

Une annexe est une construction secondaire, affectée à un usage autre que l'habitation, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

## Destinations et sous-destinations

Le Code de l'Urbanisme détermine dans ses articles R151-27 et R151-28 la liste de cinq destinations et 20 sous-destinations qui peuvent être interdites ou autorisées sous conditions dans le paragraphe « Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité ».

Ci-dessous les éléments de l'Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu :

DESTINATIONS (R151-27)	SOUS-DESTINATIONS (R151-28)	
Exploitation agricole et forestière	1	<b>Exploitation agricole</b> : recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	2	<b>Exploitation forestière</b> : recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	3	<b>Logement</b> : recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	4	<b>Hébergement</b> : recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerce et activité de service	5	<b>Artisanat et commerce de détail</b> : recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	6	<b>Restauration</b> : recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	7	<b>Commerce de gros</b> : recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	8	<b>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b> : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

DESTINATIONS (R151-27)	SOUS-DESTINATIONS (R151-28)	
	9	<b>Hébergement hôtelier et touristique</b> : recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	10	<b>Cinéma</b> : recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	11	<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> : recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	12	<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b> : recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	13	<b>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b> : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	14	<b>Salles d'art et de spectacles</b> : recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	15	<b>Equipements sportifs</b> : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	16	<b>Autres équipements recevant du public</b> : recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	17	<b>Industrie</b> : recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	18	<b>Entrepôt</b> : recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	19	<b>Bureau</b> : recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

DESTINATIONS (R151-27)	SOUS-DESTINATIONS (R151-28)	
	20	<b>Centre de congrès et d'exposition</b> : recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

### *Extension*

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci.

L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement) et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

### *Hauteur des constructions*

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment de la toiture (faîtage) ou de la façade (égout du toit y compris en pignon, ou acrotère en cas de toiture terrasse), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### *Surface de plancher*

La définition de la surface de plancher correspond à la définition définie à l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher 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.

### *Surface habitable*

La définition de la surface de plancher correspond à la définition définie à l'article R.111-2 du Code de la construction et de l'habitation :

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

#### *Toiture-terrasse*

Une toiture-terrasse est toute toiture dont la pente est inférieure à 5%.

#### *Toiture-terrasse non accessible*

Une toiture-terrasse est dite non accessible lorsque son accès est prévu uniquement pour l'entretien et les réparations de caractère exceptionnel.

## 2. Cônes de vue

Les cônes de vue sont repérés dans le plan du règlement graphique « 03 – Plan des prescriptions ». Les constructions situées dans ces cônes de vue sont soumises aux conditions des articles 1.2 « Usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions » et 2.2.4 « Patrimoine bâti identifié par le PLU » du règlement écrit.

Le tableau suivant identifie les vues à protéger pour chaque cône de vue identifié :

N° de cône de vue (plan des prescriptions)	Point d'origine de la vue	Vue(s) protégée(s)
1	Cimetière de l'église Saint-Denis	Vue vers le ru des Taillandiers et massif arboré.
2	Rue du Docteur Calmette	Vue vers le Parc Sainte Agathe
3	Avenue des Erables – Lycée Jean Monet	Vue vers la Collégiale Saint-Thomas-de-Cantorbéry
4	Chemin du Four à chaux	Vue de l'entrée de ville
5	Route de Compiègne (D332)	Vue de l'entrée de ville
6	Chemin Neuf	Vue de l'entrée de ville
7	Chemin Neuf	Vue vers la Collégiale Saint-Thomas-de-Cantorbéry
8	Route de Pierrefonds (D335)	Vue de l'entrée de ville
9	Rue de Soissons (D1324), à la sortie du Bois de Tillet	Vue de l'entrée de ville
10	D25	Vue de l'entrée de ville
11	D332	Vue de l'entrée de ville
12	Route de Paris (D136)	Vue de l'entrée de ville
13	Avenue de Senlis (D1324)	Vue de l'entrée de ville
14	Vieux Chemin de Duvy	Vue de l'entrée de ville

### 3. Emplacements réservés

Les emplacements réservés (ER) sont repérés dans le plan du règlement graphique « 01 – Plan de zonage ».

N° ER	Destination	Bénéficiaire	Superficie
ER01	Création d'un parking pour le cimetière	Commune	5 833 m <sup>2</sup>
ER02	Espace vert - zone humide	Commune	227 887 m <sup>2</sup>
ER03	Projet urbain - place de la gare	Commune	1 710 m <sup>2</sup>
ER04	Aménagement voirie du carrefour	Commune	1 405 m <sup>2</sup>
ER05	Aménagement de l'entrée du pont Saint-Ladre	Commune	840 m <sup>2</sup>
ER06	Prolongation du Boulevard Victor Hugo	Commune	9 973 m <sup>2</sup>
ER07	Elargissement de la voirie – sécurisation Boulevard Saint Germain	Commune	1 118 m <sup>2</sup>
ER08	Aménagement d'un parc paysager et construction d'équipements publics	Commune	37 356 m <sup>2</sup>
ER09	Création d'une voie d'accès	Commune	3 384 m <sup>2</sup>
ER10	Quartier gare - création d'un parking ou d'un équipement	Commune	8 235 m <sup>2</sup>
ER11	Entrée de la voie verte	Commune	2 032 m <sup>2</sup>
ER12	Récupération du domaine public	Commune	27 m <sup>2</sup>
ER13	Récupération d'un espace forestier	Commune	7 011 m <sup>2</sup>





### Localisation des emplacements réservés

(Source : Altereo)



## 4. Classement sonore des infrastructures de transport terrestre

La loi « bruit » du 31 décembre 1992 oblige les préfets à classer les voies de circulation terrestres existantes en fonction du trafic et de leurs caractéristiques sonores.

Ce classement permet de fixer les règles de construction applicables aux zones exposées au bruit des transports terrestres.

Pour le maître d'ouvrage des bâtiments à construire, ces mesures se traduisent par l'obligation de respecter une valeur minimale pour protéger les futurs habitants des nuisances sonores.

Le classement aboutit à la détermination de secteurs, de part et d'autre de la voie, où un isolement acoustique renforcé des façades des bâtiments est nécessaire.

### **Classement sonore des infrastructures de transport routier**

Suite à l'arrêté ministériel du 23 juillet 2013 modifiant les modalités de classement des infrastructures un nouvel arrêté de classement a été pris dans l'Oise. L'arrêté préfectoral actant cette révision a été signé le 23 novembre 2016.

Les dispositions sur l'isolement acoustique concernent les futures constructions et les extensions de bâtiments existants entrant dans les catégories suivantes :

- bâtiments d'habitation,
- établissements d'enseignement,
- bâtiments de santé, de soins et d'action sociale,
- bâtiments d'hébergement à caractère touristique.

Ne sont pas concernés :

- les bâtiments industriels, agricoles ou commerciaux,
- les ateliers bruyants et locaux sportifs.

La catégorie de classement de chaque voie est précisée dans les annexes.

### **Classement sonore des infrastructures de transport ferré**

La commune est concernée par l'arrêté du 30 août 2018 modifiant le classement des infrastructures de transports terrestres du réseau ferré et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

La carte du classement sonore du réseau ferré est précisée en annexes.