

Commune de  
**NAINVILLE-LES-ROCHES**

91750

**P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme  
**- P.L.U. -**  
Modification n°3

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal approuvant la  
modification n°3 du P.L.U.,

en date du : ..... 6 avril 2017 .....

Le Maire,  
Joël PRIMAUD



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

# Liste des pièces

Pièce n° 1 : Rapport de présentation de la modification n°3

Pièce n° 2 : Règlement modifié

Pièce n° 3 : Plans de zonage modifiés

- Plan de zonage n°1 au 1/5000<sup>e</sup>
- Plan de zonage n°2 au 1/2000<sup>e</sup> (planche village)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

Commune de  
**NAINVILLE-LES-ROCHES**

91750

**P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme  
- **P.L.U.** -  
Modification n°3

**Pièce N°1**

**RAPPORT DE PRESENTATION DE  
LA MODIFICATION**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal approuvant la  
modification n°3 du P.L.U.,

en date du : ..... 6 avril 2017 .....

Le Maire,  
Joël PRIMAUD



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

## SOMMAIRE

PREAMBULE : OBJET DE LA MODIFICATION .....	2
1. JUSTIFICATION DU RECOURS A UNE MODIFICATION DU PLU .....	4
2. JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION DU REGLEMENT ET DES DOCUMENTS GRAPHIQUES .....	5
3. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR .....	12

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

## **PREAMBULE : HISTORIQUE DU PLU ET OBJET DE LA MODIFICATION**

### **HISTORIQUE DU PLU**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Nainville les Roches a été approuvé par délibération du 23 juin 2008. Il a ensuite fait l'objet de deux modifications :

- La première approuvée le 20 juillet 2009
- La deuxième approuvée le 23 novembre 2009

#### **Première modification**

Cette première modification a fait évoluer le règlement de la zone UA dans ses Articles 6 « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » et 7 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

Par ailleurs, elle a fait également évoluer l'Article 13 « Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations » de manière à permettre la réalisation du projet Mairie-Ecole.

#### **Deuxième modification**

Cette deuxième modification avait deux objectifs :

- La création d'une zone AUBis d'environ 2 ha située au Nord du bourg sur du foncier classé actuellement en zone UC du PLU.
- De rectifier une erreur matérielle qui consiste à mettre en concordance l'absence de règle de stationnement des services publics ou d'intérêt collectif aux articles 12 des différentes zones, et le titre I – dispositions générales qui quant à lui ne déroge pas à cette règle.

### **OBJET DE LA MODIFICATION**

La municipalité de Nainville a souhaité modifier un certain nombre de points de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) dans l'objectif :

- 1) d'introduire des obligations en matière de coefficient végétal notamment dans le parc du château, afin de préserver cet élément patrimonial majeur et de faciliter l'infiltration des eaux de pluie ;
- 2) de modifier le règlement de la zone UCc du PLU pour y autoriser les parcs résidentiels de loisirs (caravaning),
- 3) d'encadrer la constructibilité sur le territoire communal par la mise en place d'un coefficient d'emprise au sol,
- 4) de toiletter le règlement eu égard aux problèmes d'instruction qui se posent actuellement.

Afin de prendre en compte l'ensemble de ces points, une procédure de modification du PLU est donc nécessaire.

Cette modification porte donc sur :

- le règlement du PLU sur les zones UA, UB, UC, UD, UE, AU, AUbis, A et N
- les plans de zonage avec la fusion de deux secteurs UBa et UBb en une seule zone UB, la suppression de la référence au COS et la mention des hauteurs au faîtage

Le dossier de modification du PLU comporte donc les pièces suivantes :

- le rapport de présentation de la modification (présent document),
- le règlement modifié,
- les plans de zonage modifiés.

Les autres pièces du dossier de PLU restent inchangées.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

## 1. JUSTIFICATION DU RECOURS A UNE MODIFICATION DU PLU

La procédure à adopter pour faire évoluer un document d'urbanisme dépend essentiellement du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU approuvé.

Si l'on doit revenir sur les grandes orientations définies dans ce PADD, une révision générale du document s'impose. En revanche, si l'on reste dans les orientations générales définies dans le PADD du PLU approuvé, on peut procéder à une modification du PLU au titre des articles L153-36 et L153-37.

Or, après analyse du PADD, il apparaît clairement que les modifications souhaitées entrent dans le cadre d'une modification.

En effet, les orientations du PADD ne sont pas remises en cause dans le cadre de cette modification.

En particulier, en terme d'objectifs de construction, le PADD du PLU approuvé envisageait 50 nouvelles constructions entre 2004 et 2015.

A ce titre, la liste des permis de construire (PC) accordés par la commune depuis 2004 a été analysée afin de pouvoir effectuer un bilan des nouvelles constructions qui ont été réalisées ou qui le seront à court terme à l'horizon défini par le PLU.

Date début travaux ou PC (2015)	Nombre de logements	Observations
2004	3	diffus
2005	2	diffus
2006	4	diffus
2007	4	diffus
2011	1	diffus
2014	2	diffus
2015	13	Lotissement impasse du château
<b>Total</b>	<b>29</b>	

**29 nouvelles constructions ont été édifiées ou le seront à court terme depuis 2004 sur la commune.**

A la lumière de ces données, on peut ainsi démontrer que la commune n'a pas encore atteint l'objectif de construction affiché dans le PADD du PLU approuvé. Celui-ci n'est donc pas remis en cause dans le cadre de cette modification. D'autant plus que l'approbation du PLU date en réalité de 2008 et non de 2004, l'horizon du PLU devant donc être considéré non pas sur la période 2004-2015, mais plutôt 2008-2019.

Il faut de plus indiquer que le SCOT de la CCVE va être prochainement révisé et qu'il convient donc logiquement d'attendre cette révision pour engager la révision générale du PLU de Nainville-Les-Roches.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

## 2. JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION DU REGLEMENT ET DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Sont présentées et justifiées ci-après les modifications de règlement et de zonage par rapport au PLU en vigueur.

### 2.1 Modifications apportées aux dispositions générales

Les dispositions générales ont été actualisées en fonction de l'évolution de la législation, et notamment l'article 2 sur la portée respective du Règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation du sol. Il est à noter que les références aux articles du code de l'urbanisme ont été mises à jour en ce qui concerne la partie législative et non la partie réglementaire, celle-ci n'étant pas applicable à la présente modification du PLU.

#### Prise en compte du risque d'inondation

Pour tenir compte du risque d'inondation existant sur la commune, un article 28- « risque d'inondation » est ajouté aux dispositions générales s'appliquant à toutes les zones :  
« L'ensemble du village est concerné par un risque d'inondation par remontées de nappe. A ce titre, les caves et sous-sol sont interdits sur l'ensemble du territoire communal. »

Il s'agit de limiter les dégâts causés par ce phénomène pour les nouvelles constructions.

### 2.2 Modifications communes à plusieurs zones

- Prise en compte de la Loi ALUR et de la réforme de la surface de plancher

Conformément à la loi ALUR, la mention des articles 5 (taille minimale de parcelles) et 14 (COS) a été supprimée. Le COS a également été supprimé des plans de zonage.

Conformément à la réforme de la surface de plancher, adoptée par ordonnance du 16 novembre 2011, la notion de SHON (surface hors œuvre nette) ou de SHOB dans le règlement a été remplacée par celle de surface de plancher, notamment au sein des articles 12 du règlement. La définition de la surface de plancher a été ajoutée en annexe du règlement.

*NB : Conformément aux objectifs fixés à l'article 25 de la loi « Grenelle » II, la « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON).*

- Article 3 des zones UA, UB, UE et AU

Cet article a été clarifié et repensé afin de garantir un mode de desserte optimal et la qualité du fonctionnement urbain sur le village.

Ainsi des normes sont désormais fixées pour les accès, alors qu'auparavant aucune règle n'était clairement mentionnée en la matière. Un tableau de synthèse est indiqué dans le règlement. La largeur minimale des accès ne desservant qu'un logement est désormais fixée à 3,5 m. cette largeur correspond aux normes de sécurité incendie et permet la collecte des déchets. Il est à noter que cette largeur minimale était déjà inscrite pour les voies ne desservant qu'un seul logement, la présente modification a pour objet de faciliter l'instruction en clarifiant la rédaction de cet article.

Quant aux accès desservant plus d'un logement, ils répondent aux mêmes règles que celles qui étaient définies pour les voies : largeur minimale de 8 m, sauf si leur longueur est inférieure à 50 m et qu'ils ne desservent pas plus de 5 logements, auquel cas la largeur minimale est ramenée à 5 m (contre 6 m, auparavant, correspondant ainsi à un assouplissement de la règle).

- **Article 4 de toutes les zones**

Le chapitre consacré à la gestion des eaux pluviales a été complété par la phrase suivante : « les fossés collecteurs d'eaux pluviales existants ne pourront en aucun cas être obstrués et un accès devra être maintenu pour leur entretien ».

Il s'agit ainsi de garantir le bon écoulement des eaux pluviales et de prévenir le village du risque d'inondation.

- **Articles 7 des zones UA et UB**

La rédaction de l'article 7 de ces zones a été clarifiée et précisée.

«Les constructions sont autorisées :

- en retrait de 8,00 mètres si la façade, ou le pignon intéressé, comporte des ouvertures (voir définition en annexe du présent règlement)
- en retrait de 3,50 mètres dans les autres cas»

La notion d'ouverture est désormais définie de manière différente dans le lexique situé en annexe du règlement. Cela a pour conséquence un assouplissement de la règle d'implantation vis à vis des limites séparatives, puisqu'il est désormais possible de réaliser des ouvertures (sans vues directes) en respectant un retrait de 3,5 m et non de 8 m. L'objectif recherché étant toujours de limiter les problèmes de voisinage engendrés par les vues, **tout en favorisant la densification et l'évolution des habitations existantes (surélévations,. extensions..).**

- **Articles 9 des zones U et AU**

Une emprise au sol est désormais définie pour toutes les constructions édifiées sur un terrain et non plus seulement pour les annexes. Il s'agit ainsi d'encadrer la constructibilité afin de maintenir une certaine aération du bâti caractéristique du village de Nainville les Roches. **Pour autant, l'emprise au sol définie permet une densification du tissu bâti**, puisque la surface de plancher constructible est supérieure à celle qui était réalisable par application du coefficient d'occupation des sols dans le PLU, comme le montre le tableau suivant.

		PLU approuvé	Modification n°3	Nb de planchers constructibles
	taille min parc.	néant	/	
UA	CES	néant	40%	2,5
	Hauteur	R+1	R+1+c	
	CES végétal	40%	40%	
	COS	0,4	/	
	SP sur UF 500 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	500	
UB	taille min parc.	1000-1200	/	2,5
	CES	néant	25%	
	Hauteur	R+1	R+1+c	
	CES végétal	néant	40%	
	COS	0,25	/	
	SP sur UF 500 m <sup>2</sup>	125 m <sup>2</sup>	312,5	

		PLU approuvé	Modification n°3	Nb de planchers constructibles
UCb (parc du château)	taille min parc.	néant	/	3
	CES	néant	5% supplémentaire	
	Hauteur	R+2	R+2	
	CES végétal	néant	60%	
	COS	0,05	/	
UCc (caravaning)	taille min parc.	néant	/	
	CES	néant	30%	
	Hauteur	néant	néant	
	CES végétal	néant	40%	
	COS	0,15	/	
	SP sur UF 1000 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	
UD barre d'immeuble	taille min parc.	néant	/	3
	CES	25 % de la SP aut. par le COS	20%	
	Hauteur	R+2	R +2	
	CES végétal	50%	50%	
	COS	0,4	/	
	SP sur UF 1000 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	
UE ferme	taille min parc.	néant	/	
	CES ttes vocations	néant	5% supp.	
	Hauteur	12 m	12 m	
	CES végétal	5%	5%	
	COS habitat	0,15	/	
	SP sur UF 1000 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>		
AU	taille min parc.	1000 m <sup>2</sup>	/	2,5
	CES	néant	25%	
	Hauteur	R+1	R+1+c	
	CES végétal	néant	40%	
	COS	0,25	/	
	SP sur UF 500 m <sup>2</sup>	125 m <sup>2</sup>	312,5 m <sup>2</sup>	
Aubis	taille min parc.	néant	/	2,5
	CES	30%	30%	
	Hauteur	R+1+c	R+1+c	
	CES végétal	néant	40%	
	COS	0,35	/	
	SP sur UF 500 m <sup>2</sup>	175 m <sup>2</sup>	375 m <sup>2</sup>	

## Abréviations :

CES : coefficient d'emprise au sol

COS : coefficient d'occupation du sol

SP : surface de plancher

UF : unité foncière

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

Afin de ne pas pénaliser les constructions existant préalablement à la présente modification du PLU dont l'emprise au sol dépasserait 40 %, une exemption est également ajoutée à l'article UA 9 pour que celles-ci puissent envisager un aménagement ou une extension modérée (20 m<sup>2</sup> supplémentaires) :

« Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement et à l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU ne respectant pas ces règles, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface existante à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU. »

- **Article 8 de la zone UB**

La taille minimale des parcelles étant supprimée par la Loi ALUR y compris pour le cas de divisions parcellaires, la phrase suivante est supprimée de l'article UB 8 :

« L'édification de plusieurs constructions sur une même unité foncière doit respecter les conditions requises pour permettre une division parcellaire, ou doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble où les acquéreurs sont soumis à un règlement. »

- **Articles 10 des zones U et AU**

La hauteur initialement renseignée uniquement au document graphique est désormais indiquée également dans le corps du règlement de chaque zone.

#### **Zones UA, UB, UC**

Cette hauteur est maintenant exprimée au faitage et non plus à l'égout du toit. Elle est donc augmentée de 3 m, portant la hauteur maximale autorisée :

- de 6 m à 9 m en UA, UB et AU
- de 9 m à 12 m en UCa et UCb,
- de 12 m à 15 m en UE.

Cette modification vise à faciliter l'aménagement de combles, ce qui permet la « densification verticale » du village.

En secteurs UCc et UCd (parc résidentiel de loisirs et cimetière), la hauteur est désormais réglementée (3 m à l'égout du toit), afin de conserver la vocation actuelle de ces zones et leur forme urbaine (éléments bâtis de faible hauteur).

- **Articles 10 et 11 des zones UA, UB et AU**

Les dispositions suivantes, contenues initialement dans l'article 10, ont été déplacées à l'article 11, puisqu'elles concernaient davantage l'aspect extérieur des constructions que la hauteur :

«- Les constructions doivent conserver une toiture dont la pente des versants est comprise entre 35° et 45°.

- La partie basse des versants de toiture peut avoir une pente inférieure permettant la réalisation de coyaux (*en UA et UB uniquement*)
- Les toits terrasses sont interdits».

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

- **Article 13 des zones UA, UD et UE**

Afin de prendre en compte les nécessités de l'infiltration des eaux pluviales et la préservation de la biodiversité, il est désormais précisé dans ces zones où un coefficient végétal était imposé au PLU approuvé, que la part de la superficie de l'unité foncière réservée aux espaces verts doit être aménagée *en espace planté en pleine terre*.

- **Article 13 des zones UB, UCb, UCc et Aubis**

Un coefficient d'emprise au sol végétale minimale est désormais défini sur ces zones, comme c'était déjà le cas en zones UA, UD et UE.

**Ce coefficient est de 40 % en zones UB, UCc et Aubis et de 60 % en secteur UCb.**

Il est à noter que ce coefficient n'entrave en rien la constructibilité puisqu'il a été établi en cohérence avec l'emprise au sol autorisée, de manière à maintenir une marge de 20 % du terrain pour les espaces non bâtis mais artificialisés (accès, stationnement,...). Ainsi, ce coefficient ne vise qu'à encadrer l'aménagement des espaces libres, afin de maintenir des espaces verts plantés en pleine terre et de prendre en compte les nécessités de l'infiltration des eaux pluviales et de la préservation de la biodiversité.

### 2.3 Modifications spécifiques à certaines zones

- **Zone UB**

Les secteurs de la zone UB, qui se justifiaient par des règles différentes à l'article 5 (tailles minimales de parcelle) sont supprimés. L'objectif est d'harmoniser les règles sur le village et de privilégier la densification.

- **Zone UC (équipements et loisirs)**

La vocation de chaque secteur de la zone UC a été reprecisée à l'article 2.

L'article initial tel que rédigé au PLU approuvé est destiné à s'appliquer au secteur UCb (inchangé).

Les autres secteurs sont dévolus, selon le chapeau de zone qui n'est pas modifié :

- pour le secteur UCa aux services publics,
- pour le secteur UCc aux services d'intérêt collectif à caractère de loisirs et caravaning
- pour le secteur UCd au cimetière.

L'article 2 précise donc désormais les seules destinations autorisées dans ces secteurs :

«Dans le secteur UCc, seuls sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent de manière satisfaisante au paysage naturel et à l'environnement :

- les parcs résidentiels de loisirs (caravaning) y compris les abris de jardin existants
- les nouveaux abris de jardin à condition que leur emprise au sol n'excède pas 5 m<sup>2</sup>
- les services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs UCa et UCd, seuls sont autorisés les services publics ou d'intérêt collectif.»

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Cette modification a vocation à régulariser la situation juridique du parc résidentiel de loisirs existant sur la commune, conformément à la demande des services de l'Etat formulée à la commune par différents courriers au cours de l'année 2010.

Concernant le cimetière, il s'agit de rectifier une erreur matérielle puisque seuls les équipements peuvent être autorisés dans ce secteur.

#### **Parc du château (secteur UCb)**

Il est désormais admis 5 % d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la modification n°3, de manière à s'assurer que la constructibilité reste limitée sur ce secteur sensible et d'intérêt patrimonial majeur. En parallèle, un coefficient végétal minimal de 60 % est également instauré.

Pour ce faire, une estimation de la surface de plancher encore constructible dans ce secteur a été réalisée au vu du bâti existant. Selon les données fournies par la commune, il existe 13890 m<sup>2</sup> de surface construite sur l'unité foncière du château, donc une emprise au sol de 5 % supplémentaire donne un droit à construire d'environ 694 m<sup>2</sup> au sol (sur 3 niveaux), donc 2082 m<sup>2</sup> environ de surface de plancher constructible résiduelle. Actuellement, l'unité foncière du château étant estimée à 380 584 m<sup>2</sup>, le COS autorisait 19029 m<sup>2</sup> de SHON (0,05), moins 13 890 m<sup>2</sup> existants, soit un résidu de 5139 m<sup>2</sup> constructible.

Ainsi, la règle de 5 % d'emprise au sol supplémentaire vise donc à réduire la constructibilité de plus de la moitié par rapport au PLU approuvé mais reste importante.

#### **Parc résidentiel de loisirs (secteur UCc)**

##### **Articles 6, 7, 9, 10 et 13**

Des règles spécifiques ont été édictées concernant le secteur UCc afin de permettre sa régularisation juridique. La démarche a consisté en l'étude de l'implantation des constructions existantes dans le parc de loisirs afin de fixer des règles cohérentes avec l'existant : implantation aux articles 6 et 7, emprise au sol de 30 % à l'article 9, hauteur de 3 m à l'article 10 et coefficient végétal de 40 % à l'article 13 qui sera apprécié au regard de l'assiette foncière du permis d'aménager, pour en simplifier l'application.

L'objectif est d'encadrer la constructibilité pour ne pas permettre davantage d'imperméabilisation des sols ni l'installation de nouveaux mobil-homes pour des raisons de sécurité.

- **Zone UE**

Sur cette zone englobant un corps de ferme ancien, la modification a eu pour objet de faciliter la reconversion du bâti, celui-ci se trouvant au sein du tissu du village.

Pour ce faire, des extensions mineures du bâti existant, ainsi que l'édification de bâtiments annexes sont désormais autorisées, dans la limite de 5 % d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise existante à la date d'approbation du PLU. Les hangars agricoles isolés (sans intérêt architectural) ne sont pas comptabilisés dans cette emprise existante.

De plus, les articles 6 et 7 imposent que les extensions soient réalisées en continuité du bâti existant, afin de préserver les caractéristiques architecturales de cet ensemble bâti patrimonial.

Comme indiqué dans le chapitre consacré aux modifications communes à plusieurs zones, la hauteur est désormais exprimée au faîtage (15 m).

- **Zones A et N – article 13**

Concernant les espaces boisés classés, la réglementation est celle indiquée à l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, ainsi que celle du code forestier.

- **Zone N**

Il était fait mention à l'article 2 du PLU approuvé de secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL). Or ces STECAL n'apparaissent pas sur le plan de zonage, la zone naturelle ne comprenant aucun secteur particulier et étant couverte intégralement par des espaces boisés classés.

Cette mention est donc supprimée dans le cadre de la présente modification.

- **Annexes du règlement**

Le lexique présenté en annexe du règlement a été mis à jour en fonction de l'évolution de la législation (suppression de la notion de COS et de SHON, remplacée par la surface de plancher). De plus, pour faciliter l'application du règlement et l'instruction, de nouvelles mentions sont ajoutées à ce lexique, à savoir la notion d'ouverture (mentionnée aux articles 7) et celle de « pleine terre » (article 13).

- **Plans de zonage**

En conséquence des modifications évoquées sur le règlement, les plans de zonage ont été modifiés sur les points suivants :

- fusion de deux secteurs UBa et UBb en une seule zone UB,
- suppression de la référence au COS et mention des hauteurs au faîtage.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

### **3. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR**

Les modifications apportées au PLU, qui ne portent que sur le règlement, vont dans le sens de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement. Elles n'ont pas d'incidences négatives sur l'environnement.

En effet, les modifications apportées ont pour objectif la préservation de la qualité et des caractéristiques urbaines traditionnelles du village, en encadrant les possibilités de densification du bâti offertes par la loi ALUR suite à la suppression du COS notamment.

Elles ont également vocation à tenir compte du risque d'inondation et de favoriser une bonne gestion des eaux pluviales (voir modifications apportées à l'article 4).

De plus, afin de favoriser la qualité environnementale et la biodiversité urbaine, ainsi que l'infiltration des eaux de pluie, des coefficients d'emprise au sol végétal sont désormais imposés dans toutes les zones urbaines et à urbaniser.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

Commune de  
**NAINVILLE-LES-ROCHES**

91750

**Plan Local d'Urbanisme**  
**- P.L.U. -**  
**Modification n°3**

**Pièce N°2**  
**R E G L E M E N T**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal approuvant la  
modification n°3 du P.L.U.,

en date du : ..... 6 avril 2017 .....

Le Maire,  
Joël PRIMAUD



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

**TITRE I****DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Ce Règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (C.U) et notamment dans ses articles R. 123-4 et R. 123-9.

**ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du plan**

Le présent Règlement s'applique sur la totalité du territoire communal de NAINVILLE-LES-ROCHES

**ARTICLE 2 - Portée respective du Règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation du sol**

1) Restent applicables, nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme, les articles suivants de la partie législative et de la partie réglementaire du code de l'urbanisme, dont la rédaction, ici reproduite est celle en vigueur lors de l'approbation du PLU :

o L 102-13 (ex L 111-10) permettant de **surseoir à statuer** sur toute demande qui serait de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse une opération déclarée d'utilité publique ou des travaux pris en considération par une collectivité,

o L 111-11 (ex L.111-4) permettant de refuser les permis de construire lorsque le projet de construction n'est pas suffisamment desservi par les réseaux publics **d'eau d'assainissement et d'électricité** et que la collectivité n'est pas en mesure de préciser dans quel délai et par qui elle le sera,

o R 111-2, permettant de refuser les permis de construire qui sont de nature à porter atteinte à la **salubrité ou la sécurité publique**,

o R 111-4, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui sont de nature à compromettre la **conservation ou la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique**,

o R 111-15, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire qui sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour **l'environnement**,

o R 111-21, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux **sites**, aux **paysages** naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des **perspectives monumentales**,

2) S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les **servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol** créées en application de législations particulières. Conformément à l'article L. 152-7 du Code de l'Urbanisme "après l'expiration d'un délai d'un an, à compter, soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'Etat, le délai d'un an court à compter de cette publication".

En conséquence et conformément à l'article L 151-43 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat font l'objet d'une annexe au présent P.L.U.

3) La règle de **réciprocité d'implantation des bâtiments** de l'article L.111-3 du code rural doit être prise en considération :

**Article L.111-3 du Code rural** : "Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme".

4) Demeurent applicables toutes les prescriptions du **Règlement Sanitaire Départemental** en vigueur.

5) Les règles du PLU s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant notamment :

- les Espaces Naturels Sensibles des Départements (E.N.S.),
- le droit de préemption urbain (DPU),
- les périmètres de déclaration d'utilité publique,
- le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France,...

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

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en ZONES URBAINES (Zones U), ZONES AGRICOLES (Zone A) et en ZONES NATURELLES (Zones N).

Les Zones du P.L.U. et leurs secteurs sur lesquels s'applique le présent Règlement, figurent dans le tableau ci-après :

Zones	Secteurs dans la Zone
<b><u>1. Zones Urbaines :</u></b> UA UB UC UD UE	UCa, UCb et UCc
<b><u>2. Zones à Urbaniser :</u></b> AU	AU et AUBis
<b><u>3. Zones Agricoles :</u></b> A	
<b><u>4. Zones Naturelles :</u></b> N	

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Modification n°3 du PLU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

En cas de contradiction entre les documents graphiques, les renseignements portés sur le plan à plus grande échelle prévalent.

Le P.L.U de NAINVILLE-LES-ROCHES comporte également des terrains classés Espaces Boisés Classés, régis par l'article L.130-1 C.U, à conserver, à créer ou à protéger, ainsi que des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics.

#### **ARTICLE 4 - Emplacements réservés : abrogé**

#### **ARTICLE 5 - Dispositions architecturales diverses**

À l'exception des seuls cas particuliers, expressément mentionnés, le présent Règlement ne peut pas être l'objet de dérogations.

#### **ARTICLE 6 - Adaptations mineures**

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chaque zone, ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les adaptations mineures peuvent être accordées par l'autorité compétente conformément au code de l'urbanisme.

#### **ARTICLE 7 - Constructions existantes non conformes au présent Règlement**

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles du présent Règlement, une autorisation individuelle ne pourra être accordée qu'à l'occasion de travaux dont l'objet sera d'améliorer la conformité de cette construction avec le présent Règlement.

#### **ARTICLE 8 - Intégration au site des ouvrages techniques**

Les ouvrages techniques d'utilité publique - non mentionnés de manière spécifique - (châteaux d'eau, pylônes électriques, postes de transformation EDF, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, stations de traitement des eaux, postes de refoulement etc.) ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne ne peuvent être autorisés que sous réserve de leur bonne intégration au site.

#### **ARTICLE 9 - Bâtiments sinistrés**

Les reconstructions, totales ou partielles, après sinistre seront autorisées, dans la limite des droits acquis, en ce qui concerne la surface de plancher et le volume des bâtiments antérieurs à leur destruction.

#### **ARTICLE 10 - Zones de bruits**

Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les zones de bruit délimitées sur le plan de zonage sont soumis aux normes d'isolation acoustique, conformément aux prescriptions de l'arrêté préfectoral N° 2003-109 du 20 mai 2003.

Aux termes de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, "les constructions nouvelles doivent prendre en compte les prescriptions antibruit" et les exigences d'isolement acoustique, en particulier, pour les bâtiments d'habitation.

#### **ARTICLE 11 - Rappels de procédure**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

*Modification n°3 du PLU*

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R 421-12-  
du code de l'Urbanisme.

Les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R 421-  
17-1 du code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les conditions énoncées par l'article L  
421-3 du code de l'urbanisme.

En application de l'article L 113-1 (ex L 130-1) du code de l'urbanisme, le classement en espaces  
boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature  
à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

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

4) Le stationnement des caravanes est réglementé par les articles R.443.1 à R.443.16 C.U., en  
particulier : le stationnement durant plus de 3 mois d'une caravane est subordonné à l'obtention  
d'une autorisation délivrée par le Maire.

#### **ARTICLE 12 - Terrains et limites séparatives**

Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol et les déclarations préalables  
doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les unités foncières concernées.

Une unité foncière est constituée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales, d'un seul tenant  
(tènement unique) appartenant à un même propriétaire.

Une unité foncière est limitée par des emprises publiques, des voies privées ou par des limites  
séparatives.

Les limites séparatives sont les lignes qui séparent une unité foncière de celles qui appartiennent  
à un autre propriétaire foncier.

#### **ARTICLE 13 - Divisions des unités foncières, des propriétés bâties et lotissements**

Constitue un lotissement toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de  
bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter  
à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété.

#### **ARTICLE 14 - Espaces libres, stationnement, espaces boisés protégés et marges de recul**

A) La superficie d'une unité foncière supportant une ou plusieurs constructions se décompose en  
surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, aires de dépôt de matériaux à  
l'air libre (dans le cas d'activités) et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes  
en espaces verts, aires de jeux, cheminements piétons, etc.

Les chemins piétonniers, quel que soit leur aménagement, sont considérés comme espaces  
libres.

Les espaces libres et plantations imposés par le règlement peuvent être réalisés en  
superstructure, s'ils contribuent à un meilleur aménagement ou s'ils sont justifiés par la  
configuration de la parcelle ou le caractère des lieux avoisinants.

Les places de stationnement automobiles non construites ne sont pas considérées comme  
"espaces libres et plantations".

B) Des terrains peuvent être classés par le P.L.U. comme "*Espaces Boisés à Conserver, à  
protéger ou à créer*" (EBC), soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 C.U.

Ce classement interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol, de nature à compromettre la

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

Modification n°3 du PLU

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

conservation, la protection ou la création des boisements, notamment les défrichements et les constructions.

C) Des marges de recul, inconstructibles, peuvent être imposées, le plus souvent par rapport aux emprises publiques existantes ou futures (voies, espaces verts, monuments...).

Elles ont pour but :

- de protéger les riverains contre les nuisances,
- de préserver l'avenir (élargissement d'une voie),
- de ménager des vues ou de conférer un caractère esthétique du site concerné.

#### **ARTICLE 15 - Espaces Verts Intérieurs à Protéger**

Les *Espaces Verts Intérieurs à Protéger (EVIP)*, sont inclus dans des propriétés privées ou publiques. Ils comportent généralement des arbres anciens, souvent d'essence remarquable et des plantations présentant un intérêt esthétique.

Les Espaces Verts Intérieurs à Protéger sont identifiés dans le cadre de l'Analyse paysagère du Rapport de Présentation du P.L.U. et sont repérés dans la cartographie des Plans de Zonage (documents cartographiques du P.L.U).

Ces Espaces Verts Intérieurs à Protéger, constituent des «... éléments de paysage qu'il convient de protéger ou de mettre en valeur...», au sens de l'Art. L.151-19 et L.151-23 du C.U. et relèvent, de ce fait, du régime de déclaration préalable en vertu de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme.

Sur les parcelles et emplacements repérés par la trame "Espaces Verts Intérieurs à Protéger" au plan de Zonage du P.L.U, toute construction, aménagement ou installation devra mettre en valeur ces espaces protégés sans pouvoir porter atteinte à plus de 5 % de leur superficie sur l'unité foncière concernée.

En outre, ces transformations ne devront pas porter atteinte à l'unité et au caractère des EVIP. Tout défrichement et toute transformation des terrains repérés EVIP sont soumis à autorisation.

#### **ARTICLE 16 - Bâti ancien à protéger (BAP)**

A) Caractérisation et identification du Bâti Ancien à Protéger (BAP), au P.L.U :

Les bâtiments caractérisés « *Bâti Ancien à Protéger* » (BAP) sont des constructions présentant un intérêt patrimonial pour la commune.

Cet intérêt patrimonial est apprécié, dans le contexte local, sur le fondement de trois critères : l'intérêt esthétique, l'intérêt historique et l'intérêt culturel de la construction concernée.

Dans le P.L.U, les constructions caractérisées *Bâti Ancien à Protéger (BAP)* sont :

- d'une part, localisées sur une cartographie individualisée, réalisée au 1/2500<sup>ème</sup> et dénommée : « *Bâti Ancien à Protéger – BAP – Plans de repérage des constructions* ». Sur ces plans le repérage prend la forme d'un cercle pointé et centré sur la construction concernée.
- d'autre part, les constructions ainsi caractérisées figurent sur une liste exhaustive, mentionnant l'adresse de la construction et le (ou les) caractère(s) justifiant de la prescription BAP.

B) Prescriptions attachées au régime du Bâti Ancien à Protéger (BAP) :

a) Ces constructions identifiées *Bâti Ancien à Protéger*, constituent des « ...éléments de paysage qu'il convient de protéger ou de mettre en valeur... », au sens de l'Art. L.151-19 du C.U.

b) Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée aux documents graphiques en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent être précédés d'un permis de démolir en vertu de l'article R 421-28 du Code de l'urbanisme.

### **ARTICLE 17 - Toitures et hauteurs des constructions**

En l'absence de dispositions particulières, expressément formulées au cas par cas en fonction des Zones, la hauteur maximale des constructions est ainsi calculée :

- par rapport au niveau du sol naturel avant travaux,
- à l'égout du toit pour les toitures à pentes,
- au plancher haut du dernier niveau pour les toitures terrasses.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur maximale : les antennes de télétransmission, les paratonnerres, les souches de cheminées et les machineries d'ascenseurs ou de ventilation mécanique.

Les hauteurs maximales autorisées à l'égout du toit sont indiquées pour chaque zone concernée sur le plan de zonage.

### **ARTICLE 18 - Clôtures sur espaces publics ou privés et locaux ordures ménagères**

Les clôtures sur l'espace public (voies et places) correspondent généralement à l'alignement.

La hauteur maximale des clôtures sur rue est fixée à 2 mètres, lorsqu'elles sont opaques, qu'elles soient végétales ou construites en matériaux durs.

Les clôtures pourront comporter des aménagements spécifiques clos destinés aux conteneurs d'ordures ménagères.

### **ARTICLE 19 - Dimensions des places de stationnement**

Pour l'aménagement des places de stationnement, couvertes ou à l'air libre, les dimensions minimales ci-après sont prescrites :

A) Places aménagées perpendiculairement à la voie de desserte :

- longueur : 5 m
- largeur : 2,50 m et 3,30 m pour les places réservées handicapés

B) Places aménagées en oblique par rapport à la voie de desserte ("en épi") :

- angle par rapport à la voie : 45°
- largeur : 2,50 m et 3,30 m pour les places réservées handicapés
- longueur : 5 m

C) Places aménagées longitudinalement par rapport à la voie de desserte ("en créneau") :

- longueur : 5 m
- largeur : 2 m
- pas de possibilité d'aménager des places réservées handicapés, sauf côté trottoir ou accotement.

Les normes de stationnement sont établies dans l'article N° 12 des dispositions réglementaires applicables aux zones.

### **ARTICLE 20 - Alimentation en eau potable et assainissement**

#### 1- Eau potable

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable, conformément à l'article 31 du décret du 3 janvier 1989.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

Modification n°3 du PLU

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

## 2- Assainissement

### 2.1. Assainissement collectif eaux usées :

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement de type séparatif, lorsqu'il existe.

### 2.2. Assainissement collectif eaux pluviales :

Les eaux pluviales ne devront pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement d'eaux usées, lorsqu'il existe.

### 2.3 Assainissement autonome :

En l'absence du réseau public d'assainissement, des ouvrages d'assainissement autonome pourront être autorisés en conformité avec la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE 21 - Dispositions relatives aux piscines**

### I. Cas général :

- La construction d'une piscine dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts est soumise à Déclaration préalable, dans le cas contraire elle est soumise à permis de construire ;
- Les piscines seront implantées à une distance minimale de 2,50 mètres des limites séparatives des unités foncières, cette distance est mesurée à partir de la limite du bassin en eau.
- Les règles de l'Article 8 des zones concernées ne s'appliquent pas au cas des piscines couvertes.
- Les travaux de raccordement devront être exécutés conformément à l'article 31 du décret du 3 janvier 1989.
- Les eaux de vidange ne pourront pas être déversées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

### II. Cas particuliers :

Lorsque l'embranchement (bordure du bassin construite en élévation) est d'une hauteur égale ou supérieure à 0,60 mètre mesurée à partir du sol naturel :

- la superficie du bassin est incluse dans le calcul de l'emprise au sol totale des constructions de l'unité foncière,
- les règles d'implantation applicables sont celles de l'article 7 des zones concernées.

## **ARTICLE 22 - Dispositions applicables aux bâtiments annexes**

Il s'agit des bâtiments dont l'usage est distinct de celui des constructions principales. Ils peuvent être accolés ou isolés par rapport à la construction principale.

Ils sont composés, notamment, des constructions à usage de stationnement, de hangar, de serre, d'abris de jardin et de locaux techniques d'une piscine.

Les bâtiments annexes ne doivent pas comporter de locaux à usage d'habitation.

Sauf cas particuliers, les bâtiments annexes peuvent être implantés en contiguïté des limites séparatives de l'unité foncière. Dans ce cas, leur hauteur maximale est de 4 mètres au faîtage pour les toitures à une ou plusieurs pentes et de 3,50 m. au plancher haut pour les toitures-terrasses.

La hauteur maximale d'un bâtiment annexe ne peut pas dépasser celle de la construction principale.

Les pentes des toitures des bâtiments annexes seront comprises entre 39° et 45°, sauf pour les vérandas dont l'insertion sera jugée au cas par cas.

Les abris de jardin sont des bâtiments annexes en construction légère dont la hauteur ne dépasse pas 2,50 mètres au faîtage et dont l'emprise au sol est limitée à 6 m<sup>2</sup>. Les règles de l'Article 17 ci-dessus, relatif aux pentes de toitures ne s'appliquent pas à ces constructions.

### **ARTICLE 23 – Les structures vitrées**

Les structures vitrées, telles que les serres ou les constructions abritant des piscines, doivent respecter l'harmonie des volumes de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe. Les menuiseries, constituées par des profils aussi fins que possible, doivent composer des travées régulières à dominante verticale.

Dans le cas de structure vitrée non contiguë la pente de la toiture vitrée est comprise entre 30° et 45°.

Lorsque la structure est implantée à l'alignement d'une voie publique ou privée, le coté de celle-ci donnant sur la voie ne peut être entièrement vitré.

### **ARTICLE 25 – Cas particuliers**

Les règles des articles :

- N° 6 : "Implantation des constructions par rapport aux voies",
- N° 7 : "Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives",
- N° 8 : "Implantation des constructions sur une même propriété",
- N° 9 : "Emprise au sol des constructions",
- N° 10 : "Hauteur maximale des constructions",
- N°12 : "Stationnement",

ne sont pas applicables aux cas particuliers suivants :

- bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 5 ans,
- services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE 26 – Lisière des bois et forêts de plus de 100 ha**

En application des dispositions du SDRIF, en dehors des sites urbains constitués, toute urbanisation est « *proscrite* » à l'intérieur d'une bande de 50 m mesurée à partir de la lisière des bois et forêts de plus de 100 ha.

### **Article 27- Les lotissements et les permis valant division foncière**

Sauf cas contraire indiqué dans le règlement, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots.

### **Article 28- risque d'inondation**

L'ensemble du village est concerné par un risque d'inondation par remontées de nappe. A ce titre, les caves et sous-sol sont interdits sur l'ensemble du territoire communal.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

Modification n°3 du PLU

---

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

## TITRE II

### CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES

#### À LA ZONE UA

##### VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond, en partie, au site du Centre-Village dont le bâti traditionnel est à dominante de maisons individuelles accolées ou isolées sur parcelle.

Elle a vocation à accueillir des formes diversifiées d'habitat, en appartements et maisons individuelles, ainsi que des commerces, des bureaux et de l'artisanat.

##### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

###### UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations ou utilisations des sols non admises à l'article UA 2.

###### UA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions à usage d'habitation, commerce, bureaux et artisanat, à condition qu'elles s'intègrent de manière satisfaisante au paysage urbain et naturel.
- Les services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils s'intègrent de manière satisfaisante au paysage urbain et naturel, ainsi qu'à l'environnement.
- Les bâtiments reconstruits après sinistre, à condition :
  - que la reconstruction ait lieu dans les 5 ans suivant le sinistre,
  - que leur volume reconstruit soit identique à celui qui préexistait avant sinistre.

##### SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

###### UA 3 ACCÈS ET VOIRIE

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

La largeur minimale des accès ou voies nouvelles devra être telle que définie dans le tableau suivant, en fonction des conditions cumulatives de longueur et de nombre de logements desservis :

		Nombre maximal de logements desservis		
		1 (accès)	2 à 5	> 5
Longueur de l'accès ou de la voie nouvelle	≤ 50 m	3 m	5 m	8 m
	> 50 m	3,5 m	8 m	8 m

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Modification n°3 du PLU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour, en particulier celui des véhicules lourds destinés au ramassage des ordures ménagères ou aux secours.

#### UA 4 DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

##### Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

##### Assainissement :

###### a) - Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction. Toutefois, en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé.

Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès la réalisation de ce dernier.

L'évacuation des liquides industriels résiduaires est soumise aux dispositions de l'article R111.8 à R111.12 du Code de l'Urbanisme.

###### b) - Eaux pluviales :

En application des dispositions de la loi 92-3 du 3 janvier 1992, dite « *Loi sur l'eau* », les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées dans la parcelle. Les eaux excédentaires, non absorbées, doivent être dirigées vers les fossés ou canalisations prévues à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux excédentaires, non absorbées, doivent être dirigées vers les fossés et les canalisations du réseau collectif, s'ils existent, conformément à la réglementation en vigueur ou dans des puisards individuels prévus à cet effet.

Lors de l'aménagement de zones nouvelles, la qualité des eaux devra être de classe 1B.  
La réalisation de bassins de retenue (secs et paysagers) sera recherchée toutes les fois où cela est techniquement réalisable.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les fossés collecteurs d'eaux pluviales existants ne pourront en aucun cas être obstrués et un accès devra être maintenu pour leur entretien.

L'évacuation des eaux usées, même traitées, dans le réseau pluvial et les fossés, est interdite.

###### c) Réseaux divers :

Les lignes de télécommunications, télédistribution et de distribution d'énergie électrique seront installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettront.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Les ouvrages de télécommunications, télédistribution ou télédistribution, doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire ou de lotir.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Modification n°3 du PLU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

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

##### 1. Cas Général :

Toute construction nouvelle doit être implantée en recul minimal de 4 m par rapport à l'axe des voies.

##### 2. Cas particulier :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantées à l'alignement ou en retrait minimal de 1m par rapport à ce dernier.

#### UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

##### 1. Cas Général :

Les constructions sont autorisées :

- en retrait de 8,00 mètres si la façade, ou le pignon intéressé, comporte des ouvertures (voir définition en annexe du présent règlement)
- en retrait de 3,50 mètres dans les autres cas

##### 2. Cas particulier :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait minimal de 3,50 m par rapport à ces dernières.

#### UA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ :

Une distance minimale de 4 m est imposée entre deux bâtiments ; cette distance est portée à 8 m au droit de toute ouverture.

- Cas particuliers : les constructions de l'Art. N° 25 du titre I – "Dispositions Générales".

#### UA 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 40 % de la superficie du terrain.

Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement et à l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU ne respectant pas ces règles, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface existante à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU.

#### UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- la hauteur des constructions mesurée en tout point du faîtage par rapport au niveau naturel du sol (H), ne peut excéder 9 m (R+1+combles).

- la hauteur totale (H) des bâtiments annexes à l'habitation, tels que garages et dépendances non accolés au bâtiment principal ne peut excéder 3 m.

- Cas particuliers : les constructions de l'Art. N° 25 du titre I – "Dispositions Générales".

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Modification n°3 du PLU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

## UA 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

En particulier, afin de permettre une réelle insertion des réalisations dans l'aspect rural et traditionnel du village et d'améliorer l'esthétique, les constructions et autres occupations du sol devront impérativement respecter les prescriptions suivantes :

### 1. Toitures

L'aspect des toitures ne devra pas porter atteinte au caractère des sites et aux paysages urbains.

Les constructions doivent conserver une toiture dont la pente des versants est comprise entre 35° et 45°.

La partie basse des versants de toiture peut avoir une pente inférieure permettant la réalisation de coyaux.

Les toits terrasses sont interdits.

### 2. Clôtures

Sont autorisés :

- les murs de 2 m en pierre ou apparence de pierre ainsi que les parpaings crépis
- les murs « mixtes » avec une hauteur maximale des murets égale à 50 cm et une hauteur maximale de grillage égale à 1,50 m.
- les haies de clôtures d'une hauteur maximale égale à 2 m.

### 3. Aspect extérieur de la construction

Sont recommandées les couleurs présentant les aspects suivants :

- Ton pierre de type calcaire Île-de-France
- Pierre meulière
- Grès et tons grèges

Sont interdits les couleurs agressives et les matériaux réfléchissants à l'exception des capteurs solaires

## UA 12 STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, ou de transformation de locaux sans création de surface de plancher mais avec augmentation du nombre de logements, devront être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

### Dimensions des places :

Longueur 5 m - Largeur 2,50 m – Dégagement 5 m.

### Normes minimales de stationnement :

Habitat : deux places par logement et une place par studio.

Commerce, bureaux et artisanat : 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de la surface de plancher.

### Rampes

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte.

UA 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Cas général :

- les plantations existantes doivent, si possible, être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 40 % de la superficie de l'unité foncière seront obligatoirement aménagés en espaces verts plantés en pleine terre, distincts des aires de stationnement.
- il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de terrain.
- dans le cas d'une construction à usage d'activité, le stockage des matériaux à ciel ouvert sera masqué par des plantations à feuillage persistant.

2. Cas particulier :

- pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, 5 % de la superficie de l'unité foncière seront obligatoirement aménagés en espaces verts, distincts des aires de stationnement.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

## TITRE II

### CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES

#### À LA ZONE UB

##### VOCATION DE LA ZONE

Cette zone a vocation à accueillir de l'habitat en maisons individuelles isolées ou groupées.

##### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

###### UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions, occupations et utilisations des sols non admises à l'article UB 2

###### UB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions à usage d'habitation, commerce, bureaux et artisanat, à condition qu'elles s'intègrent de manière satisfaisante au paysage urbain et naturel.
- les sous sols dans les secteurs inondables, à condition qu'une réalisation technique soit prévue contre les risques d'inondation.
- Les services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils s'intègrent de manière satisfaisante au paysage urbain et naturel, ainsi qu'à l'environnement.
- Les bâtiments reconstruits après sinistre, à condition :
  - que la reconstruction ait lieu dans les 5 ans suivant le sinistre,
  - que leur volume reconstruit soit identique à celui qui préexistait avant sinistre.

##### SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

###### UB 3 ACCÈS ET VOIRIE

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité, et dont les caractéristiques sont adaptées à l'approche du matériel contre l'incendie.

**La largeur minimale des accès ou voies nouvelles** devra être telle que définie dans le tableau suivant, en fonction des conditions cumulatives de longueur et de nombre de logements desservis :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Modification n°3 du PLU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

		Nombre maximal de logements desservis		
		1 (accès)	2 à 5	> 5
Longueur de l'accès ou de la voie nouvelle	≤ 50 m	3 m	5 m	8 m
	> 50 m	3,5 m	8 m	8 m

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour, en particulier celui des véhicules lourds destinés au ramassage des ordures ménagères ou aux secours.

#### UB 4 DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

##### Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

##### Assainissement :

###### a) - Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction.

Toutefois, en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé.

Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès la réalisation de ce dernier.

###### b) - Eaux pluviales :

En application des dispositions de la loi 92-3 du 3 janvier 1992, dite « *Loi sur l'eau* », les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées dans la parcelle. Les eaux excédentaires, non absorbées, doivent être dirigées vers les fossés ou canalisations prévues à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux excédentaires, non absorbées, doivent être dirigées vers les fossés et les canalisations du réseau collectif, s'ils existent, conformément à la réglementation en vigueur ou dans des puisards individuels prévus à cet effet.

Lors de l'aménagement de zones nouvelles, la qualité des eaux devra être de classe 1B.

La réalisation de bassins de retenue (secs et paysagers) sera recherchée toutes les fois où cela est techniquement réalisable.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les fossés collecteurs d'eaux pluviales existants ne pourront en aucun cas être obstrués et un accès devra être maintenu pour leur entretien.

L'évacuation des eaux usées, même traitées, dans le réseau pluvial et les fossés, est interdite.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

Modification n°3 du PLU

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

C) - Réseaux divers :

Les lignes de télécommunications, télédistribution et de distribution d'énergie électrique seront installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Les ouvrages de télécommunications, télédistribution ou télédistribution, doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire ou de lotir.

UB 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit être implantée en recul minimal de 9 m. par rapport à l'axe des voies et de 5 m. par rapport à l'alignement.

Cas particuliers : les constructions de l'Art. N° 25 du titre I – "Dispositions Générales".

UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont autorisées :

- en retrait de 8,00 mètres si la façade, ou le pignon intéressé, comporte des ouvertures (voir définition en annexe du présent règlement)
- en retrait de 3,50 mètres dans les autres cas.

Cas particuliers : les constructions de l'Art. N° 25 du titre I – "Dispositions Générales".

UB 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance minimale de 4 m est imposée entre deux bâtiments ; cette distance est portée à 8 m au droit de toute ouverture.

- Cas particuliers : les constructions de l'Art. N° 25 du titre I – "Dispositions Générales".

UB 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions, y compris les bâtiments annexes ne pourra excéder 25 % de la superficie du terrain.

UB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- la hauteur des constructions mesurée en tout point du faitage par rapport au niveau naturel du sol (H), ne peut excéder 9 m (R+1+combles).

- la hauteur totale (H) des bâtiments annexes à l'habitation, tels que garages et dépendances non accolés au bâtiment principal ne peut excéder 3 m.

- Cas particuliers : les constructions de l'Art. N° 25 du titre I – "Dispositions Générales".

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Modification n°3 du PLU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

## UB 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

En particulier, afin de permettre une réelle insertion des réalisations dans l'aspect rural et traditionnel du village et d'améliorer l'esthétique, les constructions et autres occupations du sol devront impérativement respecter les prescriptions suivantes :

### 1. Toitures

- Les constructions doivent conserver une toiture dont la pente des versants est comprise entre 35° et 45°.
- La partie basse des versants de toiture peut avoir une pente inférieure permettant la réalisation de coyaux.
- Les toits terrasses sont interdits

Sont interdits les matériaux présentant les aspects suivants :

- tôle ondulée,
- tuile romaine,
- shingle.

Est conseillé le matériau présentant l'aspect suivant :

- tuile plate

Est autorisé le matériau présentant l'aspect suivant :

- tuiles vieillie

### 2. Clôtures

Sont autorisés :

- les murs de 2 m en pierre ou apparence de pierre ainsi que les parpaings crépis
- les murs « mixtes » avec une hauteur maximale des murets égale à 50 cm et une hauteur maximale de grillage égale à 1,50 m.
- Les haies de clôtures d'une hauteur maximale égale à 2 m.

### 3. Aspect extérieur de la construction

Sont recommandées les couleurs présentant les aspects suivants :

- Ton pierre de type calcaire Île-de-France
- Pierre meulière
- Grès et tons grèges

Sont interdits les couleurs agressives et les matériaux réfléchissants à l'exception des capteurs solaires

## UB 12 STATIONNEMENT :

Lors de toute opération de construction, ou de transformation de locaux sans création de surface de plancher mais avec augmentation du nombre de logements, devront être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

Dimensions des places :

Longueur 5 m - Largeur 2,50 m - Dégagement 5 m.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

Modification n°3 du PLU

Normes minimales de stationnement :

Habitat : Deux places par logement et une place par studio.

Commerce, bureaux et artisanat : Une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de la surface de plancher.

Rampes

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte.

UB 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent, si possible, être maintenues.
- Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de terrain.
- 40 % de la superficie de l'unité foncière seront obligatoirement aménagés en espaces verts plantés en pleine terre, distincts des aires de stationnement.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Accusé certifié exécutoire

TITRE II

Réception par le préfet : 10/04/2017

### CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES

#### À LA ZONE UC

#### VOCATION DE LA ZONE

Cette Zone a vocation à accueillir des activités de loisirs, de culture, d'éducation et de santé ainsi que toute forme de services publics ou d'intérêt collectif.

Cette zone comprend quatre secteurs :

Le secteur UCa correspond aux services publics ou d'intérêt collectif à caractère sportif.

Le secteur UCb correspond aux services publics à caractère administratif, culturel, social et de loisirs ainsi que les constructions à usage de commerce, artisanat et bureaux.

Le secteur UCc correspond aux services d'intérêt collectif à caractère de loisirs et caravaning.

Le secteur UCd correspond au cimetière.

Les réalisations devront être particulièrement étudiées pour permettre leur bonne insertion dans le site, le paysage et l'environnement.

Des constructions à usage d'habitation peuvent être admises à la condition d'être strictement nécessaires au fonctionnement de ces constructions et installations.

#### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

##### UC 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations ou utilisations des sols non admises à l'article UC 2.

##### UC 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans le secteur UCb, sont admises sous réserve de leur compatibilité avec la protection de la nature, des sites et paysages et sous réserve de mesures spéciales d'aménagement, d'exploitation et d'isolement :

- les constructions et installations strictement liées aux exploitations forestières, à condition qu'elles s'intègrent de manière satisfaisante au paysage naturel et à l'environnement.
- les constructions à usage de commerce, artisanat et bureaux à condition qu'elles s'intègrent de manière satisfaisante au paysage naturel et à l'environnement et qu'elles prennent toutes les dispositions pour limiter la gêne qui pourrait en découler à l'égard des habitants.
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier, à condition qu'elles s'intègrent de manière satisfaisante au paysage naturel et à l'environnement.
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations.
- Les services publics à usage de tourisme, loisirs, sports, éducation, santé ou socioculturel, à condition qu'ils s'intègrent de manière satisfaisante au paysage naturel et à l'environnement et qu'ils prennent toutes les dispositions pour limiter la gêne qui pourrait en découler à l'égard des habitants.

- Les bâtiments reconstruits après sinistre, à condition :
  - que la reconstruction ait lieu dans les 5 ans suivant le sinistre,
  - que leur volume reconstruit soit identique à celui qui préexistait avant sinistre.

Dans le secteur UCc, seuls sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent de manière satisfaisante au paysage naturel et à l'environnement :

- les parcs résidentiels de loisirs (caravaning) y compris les abris de jardin existants
- les nouveaux abris de jardin à condition que leur emprise au sol n'excède pas 5 m<sup>2</sup>
- les services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs UCa et UCd, seuls sont autorisés les services publics ou d'intérêt collectif.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### UC 3 ACCÈS ET VOIRIE

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie privée ou publique dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent de satisfaire aux exigences de sécurité.

### UC 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### Assainissement :

##### a) - Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction.

Toutefois, en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé.

Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès la réalisation de ce dernier.

L'évacuation des liquides industriels résiduels est soumise aux dispositions de l'article R111.8 à R111.12 du Code de l'Urbanisme.

##### b) - Eaux pluviales :

En application des dispositions de la loi 92-3 du 3 janvier 1992, dite « Loi sur l'eau », les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées dans la parcelle. Les eaux excédentaires, non absorbées, doivent être dirigées vers les fossés ou canalisations prévues à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux excédentaires, non absorbées, doivent être dirigées vers les fossés et les canalisations du réseau collectif, s'ils existent, conformément à la réglementation en vigueur ou dans des puisards individuels prévus à cet effet.

Lors de l'aménagement de zones nouvelles, la qualité des eaux devra être de classe 1B.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur *Modification n°3 du PLU*

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les fossés collecteurs d'eaux pluviales existants ne pourront en aucun cas être obstrués et un accès devra être maintenu pour leur entretien.

L'évacuation des eaux usées, même traitées, dans le réseau pluvial et les fossés, est interdite.

c) Réseaux divers :

Les lignes de télécommunications, télédistribution et de distribution d'énergie électrique seront installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettront.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Les ouvrages de télécommunications, télédistribution ou télédistribution, doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

UC 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone UC hors secteur UCc, toute construction nouvelle doit être implantée en recul minimal de 14 m par rapport à l'axe des voies et de 10 m par rapport à l'alignement.

Dans le secteur UCc, toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement des voies ou en recul minimal d'1 mètre par rapport à cet alignement.

- Cas particuliers : les constructions de l'Art. N° 25 du titre I – "Dispositions Générales".

UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la zone UC hors secteur UCc, toute construction nouvelle doit être implantée en recul minimal de 8 m par rapport aux limites séparatives.

Dans le secteur UCc, toute construction nouvelle doit être implantée sur l'une ou les deux limites séparatives ou en recul minimal de 1 m de celles-ci.

- Cas particuliers : les constructions de l'Art. N° 25 du titre I – "Dispositions Générales".

UC 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non configurées doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 8,00 m.

Cas particuliers : les constructions de l'Art. N° 25 du titre I – "Dispositions Générales".

UC 9 EMPRISE AU SOL

Dans le secteur UCb, l'emprise au sol des constructions nouvelles, extensions et bâtiments annexes ne pourra excéder 5 % de plus que l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU.

Dans le secteur UCc, l'emprise au sol des constructions, y compris les bâtiments annexes ne pourra excéder 30 % de la superficie du terrain.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Modification n°3 du PLU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

## UC 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

### UCa et UCb :

- La hauteur des constructions (H), mesurée en tous points du faîtage par rapport au niveau naturel du sol, ne peut excéder 12 m (R+2).

### UCc et UCd :

La hauteur des constructions, mesurée en tous points de l'égout du toit par rapport au niveau naturel du sol (h), ne peut excéder 3 m.

- Cas particuliers : les constructions de l'Art. N° 25 du titre I – "Dispositions Générales".

## UC 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

## UC 12 STATIONNEMENT

### Dimensions des places :

Longueur 5 m - Largeur 2,50 m – Dégagement 5 m.

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques avec des caractéristiques correspondant aux besoins des constructions ou installations.

- Pour les installations de camping-caravaning : le nombre d'aires doit permettre le stationnement de tous les véhicules des usagers, des visiteurs et des services, de jour comme de nuit.

- Pour les commerces, bureaux et l'artisanat : 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de la surface de plancher.

## UC 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Dans le secteur UCb, 60 % de la superficie de l'unité foncière seront obligatoirement aménagés en espaces verts plantés en pleine terre, distincts des aires de stationnement.

Dans le secteur UCc, ce taux est de 40 %. Cette règle sera appréciée au regard de l'assiette foncière du permis d'aménager.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

Modification n°3 du PLU

## TITRE II

### CHAPITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES

#### À LA ZONE UD

##### VOCATION DE LA ZONE

Cette Zone a vocation à accueillir des ensembles coordonnés d'habitations en appartements avec espaces paysagés et de maisons de ville.

##### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

###### UD 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions, occupations et utilisations des sols non admises à l'article UD 2.

###### UD 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles s'intègrent de manière satisfaisante au paysage urbain et naturel.
- Les services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils s'intègrent de manière satisfaisante au paysage urbain et naturel, ainsi qu'à l'environnement.
- Les bâtiments reconstruits après sinistre, à condition :
  - que la reconstruction ait lieu dans les 5 ans suivant le sinistre,
  - que leur volume reconstruit soit identique à celui qui préexistait avant sinistre.

##### SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

###### UD 3 ACCÈS ET VOIRIE

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité, et dont les caractéristiques sont adaptées à l'approche du matériel contre l'incendie.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

Modification n°3 du PLU

Les voies nouvelles auront une emprise de 8 m.

Toutefois, lorsque la longueur de la voie n'excède pas 50 m, cette largeur d'emprise peut être ramenée à 6 mètres, dont 1 mètre de trottoir, si elle dessert au plus 5 logements et à 3,50 m si elle n'en dessert qu'un seul.

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour, en particulier celui des véhicules lourds destinés au ramassage des ordures ménagères ou aux secours.

#### UD 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

##### Assainissement :

###### a) - Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction.

Toutefois, en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé.

Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès la réalisation de ce dernier.

###### b) - Eaux pluviales :

En application des dispositions de la loi 92-3 du 3 janvier 1992, dite « *Loi sur l'eau* », les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées dans la parcelle. Les eaux excédentaires, non absorbées, doivent être dirigées vers les fossés ou canalisations prévues à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux excédentaires, non absorbées, doivent être dirigées vers les fossés et les canalisations du réseau collectif, s'ils existent, conformément à la réglementation en vigueur ou dans des puisards individuels prévus à cet effet.

Lors de l'aménagement de zones nouvelles, la qualité des eaux devra être de classe 1B.

La réalisation de bassins de retenue (secs et paysagers) sera recherchée toutes les fois où cela est techniquement réalisable.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les fossés collecteurs d'eaux pluviales existants ne pourront en aucun cas être obstrués et un accès devra être maintenu pour leur entretien.

L'évacuation des eaux usées, même traitées, dans le réseau pluvial et les fossés, est interdite.

###### c) - Réseaux divers :

Les lignes de télécommunications, télédistribution et de distribution d'énergie électrique seront installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

Modification n°3 du PLU

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

Les ouvrages de télécommunications, télédiffusion ou télédistribution, doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire ou de lotir.

#### UD 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit être implantée en recul minimal de 12 m. par rapport à l'axe des voies et de 8 m. par rapport à l'alignement.

- Cas particuliers : les constructions de l'Art. N° 25 du titre I – "Dispositions Générales".

#### UD 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont autorisées :

- en retrait de 8,00 mètres si la façade, ou le pignon intéressé, comporte des ouvertures,
- en retrait de 3,50 mètres dans les autres cas.

Cas particuliers : les constructions de l'Art. N° 25 du titre I – "Dispositions Générales".

#### UD 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Une distance minimale de 8 m est imposée entre deux bâtiments.

- Les bâtiments implantés en recouvrement ne sont pas assujettis au respect de la règle ci-dessus, sous réserve que le bord des baies principales soit situé à 4 m au moins de la zone de recouvrement.

- Cas particuliers : les constructions de l'Art. N° 25 du titre I – "Dispositions Générales".

#### UD 9 EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des bâtiments, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 20 % de la superficie du terrain.

- Les immeubles « barres » ne doivent pas avoir plus de 60 m de longueur.

#### UD 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- la hauteur des constructions mesurée en tout point de l'égout du toit par rapport au niveau naturel du sol, ne peut excéder 9 m.

- Cas particuliers : les constructions de l'Art. N° 25 du titre I – "Dispositions Générales".

#### UD 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

Modification n°3 du PLU

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

En particulier, afin de permettre une réelle insertion des réalisations dans l'aspect rural et traditionnel du village et d'améliorer l'esthétique, les constructions et autres occupations du sol devront impérativement respecter les prescriptions suivantes :

### 1. Toitures

Sont interdits les matériaux présentant les aspects suivants :

- tôle ondulée,
- tuile romaine,
- shingle.

Est conseillé le matériau présentant l'aspect suivant :

- tuile plate

Est autorisé le matériau présentant l'aspect suivant :

- tuiles vieillie

### 2. Clôtures

Sont autorisés :

- les murs de 2 m en pierre ou apparence de pierre ainsi que les parpaings crépis
- les murs « mixtes » avec une hauteur maximale des murets égale à 50 cm et une hauteur maximale de grillage égale à 1,50 m.
- les haies de clôtures d'une hauteur maximale égale à 2 m.

### 3. Aspect extérieur de la construction

Sont recommandées les couleurs présentant les aspects suivants :

- Ton pierre de type calcaire Île-de-France
- Pierre meulière
- Grès et tons grèges

Sont interdits les couleurs agressives et les matériaux réfléchissants à l'exception des capteurs solaires

### UD 12 STATIONNEMENT :

Lors de toute opération de construction, ou de transformation de locaux sans création de surface de plancher mais avec augmentation du nombre de logements, devront être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

#### Dimensions des places :

Longueur 5 m - Largeur 2,50 m – Dégagement 5 m.

#### Normes minimales de stationnement :

Habitat individuel : Deux places par logement et une place par studio.

Habitat collectif : 50 % de la surface de plancher avec un minimum d'une place et demie par logement et une place par studio.

Commerces, bureaux et artisanat : 30 % de la surface de plancher.

#### Largeur des accès :

Sens unique : 2,50 m

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

Modification n°3 du PLU

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

Double sens (- de 30 voitures) : 3,50 m  
Double sens (+ de 30 voitures) : 5,00 m

Rampes

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte.

UD 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent, si possible, être maintenues.
- 50% de la superficie du terrain seront obligatoirement aménagés en espaces verts plantés en pleine terre distincts des aires de stationnement.
- Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

Modification n°3 du PLU

**TITRE II**  
**CHAPITRE 5. DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**À LA ZONE UE**

**VOCATION DE LA ZONE**

Cette zone correspond aux bâtiments anciens d'une ferme, toujours en activité, dont il convient d'assurer le renouvellement urbain en diversifiant la destination des immeubles. Elle pourra accueillir de l'habitat, des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que des activités économiques en respectant le caractère du bâti actuel.

**SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL**

**UE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les occupations ou utilisations du sol non admises à l'article UE 2.

**UE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- Les constructions, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les aménagements intérieurs du corps de ferme ancien existant, à l'exclusion des hangars agricoles isolés du corps de ferme, à vocation d'habitation, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de petite industrie
- Les extensions du corps de ferme ancien existant, à l'exclusion des hangars agricoles isolés du corps de ferme, ainsi que l'édification de constructions annexes à vocation d'habitation, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de petite industrie dans la limite de 5 % d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol du corps de ferme ancien existant sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU.
- Les services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils s'intègrent de manière satisfaisante au paysage urbain et naturel, ainsi qu'à l'environnement.
- Les bâtiments reconstruits après sinistre, à condition :
  - que la reconstruction ait lieu dans les 5 ans suivant le sinistre,
  - que leur volume reconstruit soit identique à celui qui préexistait avant sinistre.

**SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**UE 3 ACCÈS ET VOIRIE**

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

La largeur minimale des accès ou voies nouvelles devra être telle que définie dans le tableau suivant, en fonction des conditions cumulatives de longueur et de nombre de logements desservis :

		Nombre maximal de logements desservis		
		1 (accès)	2 à 5	> 5
Longueur de l'accès ou de la voie nouvelle	≤ 50 m	3 m	5 m	8 m
	> 50 m	3,5 m	8 m	8 m

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour, en particulier celui des véhicules lourds destinés au ramassage des ordures ménagères ou aux secours.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

Modification n°3 du PLU

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

#### UE 4 DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

##### Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

##### Assainissement :

###### a) - Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction. Toutefois, en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé.

Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès la réalisation de ce dernier.

L'évacuation des liquides industriels résiduels est soumise aux dispositions de l'article R111.8 à R111.12 du Code de l'Urbanisme.

###### b) - Eaux pluviales :

En application des dispositions de la loi 92-3 du 3 janvier 1992, dite « Loi sur l'eau », les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées dans la parcelle. Les eaux excédentaires, non absorbées, doivent être dirigées vers les fossés ou canalisations prévues à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux excédentaires, non absorbées, doivent être dirigées vers les fossés et les canalisations du réseau collectif, s'ils existent, conformément à la réglementation en vigueur ou dans des puisards individuels prévus à cet effet.

Lors de l'aménagement de zones nouvelles, la qualité des eaux devra être de classe 1B.  
La réalisation de bassins de retenue (secs et paysagers) sera recherchée toutes les fois où cela est techniquement réalisable.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les fossés collecteurs d'eaux pluviales existants ne pourront en aucun cas être obstrués et un accès devra être maintenu pour leur entretien.

L'évacuation des eaux usées, même traitées, dans le réseau pluvial et les fossés, est interdite.

###### c) Réseaux divers :

Les lignes de télécommunications, télédistribution et de distribution d'énergie électrique seront installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettront.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Les ouvrages de télécommunications, télédiffusion ou télédistribution, doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire ou de lotir.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Modification n°3 du PLU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

#### UE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les implantations seront conformes à celles des bâtiments existants. Les extensions seront réalisées en continuité du bâti existant.

#### UE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les implantations seront conformes à celles des bâtiments existants. Les extensions seront réalisées en continuité du bâti existant.

#### UE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ :

Les implantations seront conformes à celles des bâtiments existants.

#### UE 9 EMPRISE AU SOL

Les extensions et bâtiments annexes sont autorisés dans la limite de 5 % d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol du corps de ferme ancien existant sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU. Les hangars agricoles isolés du corps de ferme ne seront pas comptabilisés dans le calcul de l'emprise au sol existante.

#### UE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- la hauteur des constructions mesurée en tout point du faîtage par rapport au niveau naturel du sol, ne peut excéder 15 m.

- Cas particuliers : les constructions de l'Art. N° 25 du titre I – "Dispositions Générales".

#### UE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

En particulier, afin de permettre une réelle insertion des constructions actuelles dans l'aspect rural et traditionnel du village, les caractéristiques architecturales du bâti traditionnel des bâtiments ruraux existant doivent être préservées.

#### UE 12 STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, ou de transformation de locaux sans création de surface de plancher mais avec augmentation du nombre de logements, devront être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

##### Dimensions des places :

Longueur 5 m - Largeur 2,50 m – Dégagement 5 m.

##### Normes minimales de stationnement :

Habitat : deux places par logement et une place par studio.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

Commerce, artisanat, bureaux et industrie : 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de la surface de plancher

Rampes

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte.

UE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- les plantations existantes doivent, si possible, être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 5 % de la superficie de l'unité foncière seront obligatoirement aménagés en espaces verts plantés en pleine terre, distincts des aires de stationnement.
- il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 500 m<sup>2</sup> de terrain.
- dans le cas d'une construction à usage d'activité, le stockage des matériaux à ciel ouvert sera masqué par des plantations à feuillage persistant.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

Modification n°3 du PLU

### TITRE III

## CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES

### À LA ZONE AU

#### CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'un secteur communal actuellement non aménagé en voirie et réseaux divers, dont l'urbanisation maîtrisée sera conçue et réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Elle a vocation à accueillir de l'habitat en maisons individuelles sur moyennes parcelles.

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

##### ARTICLE AU. 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les occupations ou utilisations des sols non admises à l'article AU 2.

##### ARTICLE AU. 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions à usage d'habitation, bureaux, commerce et artisanat, à condition d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Les services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils s'intègrent de manière satisfaisante au paysage urbain et naturel, ainsi qu'à l'environnement.
- Les bâtiments reconstruits après sinistre, à condition :
  - que la reconstruction ait lieu dans les 5 ans suivant le sinistre,
  - que leur volume reconstruit soit identique à celui qui préexistait avant sinistre.

#### SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

##### ARTICLE AU. 3 - Accès et voirie

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

La largeur minimale des accès ou voies nouvelles devra être telle que définie dans le tableau suivant, en fonction des conditions cumulatives de longueur et de nombre de logements desservis :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Modification n°3 du PLU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

		Nombre maximal de logements desservis		
		1 (accès)	2 à 5	> 5
Longueur de l'accès ou de la voie nouvelle	≤ 50 m	3 m	5 m	8 m
	> 50 m	3,5 m	8 m	8 m

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour, en particulier celui des véhicules lourds destinés au ramassage des ordures ménagères ou aux secours.

#### **ARTICLE AU. 4 - Desserte par les réseaux**

##### Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

##### Assainissement :

###### a) - Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction. Toutefois, en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé.

Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès la réalisation de ce dernier.

L'évacuation des liquides industriels résiduels est soumise aux dispositions de l'article R111.8 à R111.12 du Code de l'Urbanisme.

###### b) - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle.

Les eaux excédentaires, non absorbées, doivent être dirigées vers les fossés et les canalisations du réseau collectif, s'ils existent, conformément à la réglementation en vigueur ou dans des puisards individuels prévus à cet effet.

Lors de l'aménagement de zones nouvelles, la qualité des eaux devra être de classe 1B. La réalisation de bassins de retenue (secs et paysagers) sera recherchée toutes les fois où cela est techniquement réalisable.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les fossés collecteurs d'eaux pluviales existants ne pourront en aucun cas être obstrués et un accès devra être maintenu pour leur entretien.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

Modification n°3 du PLU

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

L'évacuation des eaux usées, même traitées, dans le réseau pluvial et les fossés, est interdite.

c) Réseaux divers :

Les lignes de télécommunications, télédistribution et de distribution d'énergie électrique seront installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettront.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique .

Les ouvrages de télécommunications, télédiffusion ou télédistribution, doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire ou de lotir.

**ARTICLE AU. 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions seront autorisées soit en contiguïté avec l'alignement, soit en recul minimal de 5 m. par rapport à celui-ci.

**ARTICLE AU. 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions seront autorisées soit en contiguïté avec l'une des limites séparatives, soit en recul minimal de 5 m. par rapport à celui-ci.

**ARTICLE AU. 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non Réglementée

**ARTICLE AU. 9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 25 % de la superficie du terrain.

**ARTICLE AU. 10 - Hauteur maximale des constructions**

- la hauteur des constructions mesurée en tout point du faitage par rapport au niveau naturel du sol, ne peut excéder 9 m (R+1+combles).

- la hauteur totale des bâtiments annexes à l'habitation, tels que garages et dépendances non accolés au bâtiment principal ne peut excéder 3 m.

- Cas particuliers : les constructions de l'Art. N° 25 du titre I – "Dispositions Générales".

**ARTICLE AU. 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

- Les constructions doivent conserver une toiture dont la pente des versants est comprise entre 35° et 45°.

- Les toits terrasses sont interdits.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Modification n°3 du PLU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

**ARTICLE AU. 12 - Stationnement**

Non Réglementé

**ARTICLE AU. 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

40 % de la superficie de l'unité foncière seront obligatoirement aménagés en espaces verts plantés en pleine terre, distincts des aires de stationnement.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

*Modification n°3 du PLU*

### TITRE III

#### CHAPITRE 2

#### DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUBis

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

Cette zone (sous réserve d'être viabilisée) est destinée à recevoir de l'habitat et/ou des équipements collectifs d'intérêt général.

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

Toutes les occupations et utilisation du sol qui ne sont pas interdites ou autorisées sous condition, sont autorisées.

##### ARTICLE AUBis.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales ou d'entrepôt,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes, et le camping au sens des articles R. 111 -31 à R. 111 -46 du Code de l'Urbanisme, ainsi que les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs au sens des articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
- Le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées.
- Les carrières.
- Les bâtiments à usage agricole.
- Les discothèques.
- Les constructions à usage de bureau, de service, d'hôtellerie et de restauration.
- Les groupes de garages s'ils ne sont pas intégrés à une opération groupée ou à un immeuble collectif.

##### ARTICLE AUBis.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les opérations d'ensemble sous réserve de la réalisation des équipements collectifs nécessaires à la viabilisation du site.
- Les bâtiments à construire d'habitation doivent présenter une isolation acoustique minimum de 35 db.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Modification n°3 du PLU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

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

### **ARTICLE AUBis.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. En cas de parcelle située à l'angle de deux rues, l'accès doit déboucher sur la voie la plus large.

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

La destination et l'importance des constructions et installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les impasses doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi tour. L'aire de manoeuvre de retournement doit avoir au minimum 150 m<sup>2</sup> libre de tout stationnement.

### **ARTICLE AUBis.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL**

#### **Alimentation en eau potable**

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

#### **Assainissement**

##### **- Eaux usées**

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

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite, de même les eaux traitées sont interdites dans le réseau pluvial.

##### **- Eaux pluviales**

Les eaux pluviales issues des parcelles doivent être infiltrées sur la parcelle. Les eaux pluviales des espaces collectifs seront raccordées sur le réseau public apte à recueillir les eaux pluviales.

Le rejet de ces eaux dans l'exutoire doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les fossés collecteurs d'eaux pluviales existants ne pourront en aucun cas être obstrués et un accès devra être maintenu pour leur entretien.

#### **Réseaux divers**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée. De même, sur le domaine public les nouveaux réseaux seront enterrés.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

Modification n°3 du PLU

**ARTICLE AUBis.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1/ Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Toutefois, pour les terrains situés à l'angle de deux rues, la distance minimale de 5 m doit être respectée par rapport à l'une des voies et en retrait minimum de 2.50 m par rapport à la deuxième.

2/ L'implantation des constructions par rapport à une voie privée (existante ou à créer) se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques décrites ci-dessus.

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

Pour les constructions nouvelles, à l'exception des annexes isolées, la marge de reculement définie ci-dessous doit être respectée par rapport à l'une au moins des limites séparatives latérales et par rapport aux autres limites séparatives.

La marge de reculement est ainsi définie :

la distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 8 mètres ; cette distance peut être réduite à 2.50 mètres en cas de murs aveugles.

Les annexes isolées doivent être implantées en retrait des limites séparatives de propriété et avec une distance minimale de retrait de 1.5 mètres.

Le bassin des piscines fixes et celles démontables d'une hauteur supérieures à 1 m par rapport au niveau du sol naturel et d'une surface supérieure à 20 m<sup>2</sup>, doit respecter une distance minimale de 2.50 m par rapport aux limites séparatives de propriété.

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

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 8 mètres. Toutefois, aucune distance n'est imposée entre une construction d'habitation et une annexe isolée.

**ARTICLE AUBis.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

Modification n°3 du PLU

### **ARTICLE AUBis.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 mètres de hauteur totale à l'axe du faîtage au terrain naturel.

Le nombre maximum de niveaux sera R + 1 + Combles aménagées ou aménageables.

La hauteur des constructions annexes isolées ne doit pas excéder 6 mètres de hauteur totale si la toiture est à deux pentes et ne doit pas excéder 3.5 mètres de hauteur totale si la toiture est à une seule pente.

### **ARTICLE AUBis.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les installations techniques nécessaires pour l'utilisation des énergies renouvelables, et de manière générale les constructions d'architecture contemporaine et de Haute Qualité Environnementale (HQE) sont autorisées.

Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres.

#### **a) Volumétrie :**

La profondeur des pignons de toute construction ne pourra pas excéder 12 m.

#### **b) Toitures :**

Les toitures à pente des constructions principales devront comporter une inclinaison comprise entre 30 et 45 °. Des pentes plus importantes ou plus faibles seront toutefois autorisées pour l'installation de panneaux solaires et/ou photovoltaïque et en cas de toiture à la Mansart.

La pente des toitures sera obligatoirement de 40° pour les maisons implantées en limite latérale de propriété dans le cadre d'accollements des constructions de part et d'autre de la limite séparative.

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'être obligatoirement végétalisées ou traitées comme des terrasses accessibles : aucun appareil technique ne sera apparent. Toutefois, les toitures terrasses ponctuelles (garage, volume de liaison...) non végétalisées sont également autorisées.

Les toitures à la « Mansart » sont autorisées.

Pour les toitures à pente, les seuls matériaux de couverture autorisés sont la tuile plate d'un minimum de 22 au m<sup>2</sup>, le zinc prépatiné et l'ardoise. Toutefois, les panneaux solaires et/ou photovoltaïques sont autorisés sous réserve que le matériau de couverture utilisé soit de teinte sombre.

#### **c) Ouvertures**

Les linteaux en bois apparents sont interdits.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

Modification n°3 du PLU

**d) Volets :**

Les volets battants ou coulissants seront persiennés ou plein sans écharpes. Ils seront réalisés en bois peint ou en alu laqué. Les volets roulants sont autorisés sous réserve que le coffre soit intégré à l'intérieur de la construction

**e) Menuiseries :**

Les portes donnant sur l'espace public seront peintes.  
Les menuiseries en alu laqué sont autorisées.  
Les menuiseries dont les vitrages comportent des subdivisions supérieures à 6 carreaux sont interdites

**f) Clôtures :**

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit d'une grille d'une hauteur de 1.50m, en limite de propriété doublée d'une haie dont la hauteur ne pourra excéder 1.80 m,
- soit d'un muret d'une hauteur de 0,40 m, surmonté d'une grille d'une hauteur de 1.10 m,
- soit d'un mur plein d'une hauteur de 1.50 m.

Tout autre type de clôture est interdit et notamment les clôtures en plaques de ciment.

Les clôtures mitoyennes entre propriétés privées ne peuvent être que constituées d'un treillis soudé vert doublé d'une haie. Tout autre type de clôture est interdit et notamment les clôtures en plaques de ciment ; les clôtures mitoyennes entre propriété privées ne pourront excéder 1.50 m pour le grillage, 2 m pour les haies

**g) Parements extérieurs (clôtures comprises) :**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les parements extérieurs seront réalisés en maçonnerie de pierre ou seront recouverts d'enduit lissé ou gratté fin s'inspirant de la texture des enduits anciens.

Dans le cadre d'une architecture contemporaine s'inscrivant dans une démarche environnementale, les parements extérieurs pourront être constitués de vêtture bois ou bois reconstitué.

**h) Dispositions diverses :**

Les citernes non enterrées de combustibles sont interdites.

**ARTICLE AUBis.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

**1 - 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 doit 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 prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol devront être conçus de manière à éviter les infiltrations. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

Modification n°3 du PLU

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

Une surface de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, doit être prévue. Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 mètres et une profondeur ou longueur minimales de 5 mètres.

## **2 - Nombre d'emplacements**

Selon les dispositions de l'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements localifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

### **Constructions à usage d'habitation individuelle :**

Il doit être créé trois places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte.

### **Constructions à usage d'habitation collective :**

Il est imposé un minimum de :

- 1 place par logement pour les studios et 2 pièces
- 2 places par logement à partir des 3 pièces

## **ARTICLE AUBis.13- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **Coefficient d'emprise végétal**

40 % de la superficie de l'unité foncière seront obligatoirement aménagés en espaces verts plantés en pleine terre, distincts des aires de stationnement.

### **Obligation de planter :**

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

### **Palette végétale imposée**

Les végétaux utilisés pour réaliser les haies devront être issus de la palette indiquée ci après :

#### **1. Arbustes ou arbres champêtres caducs :**

- Bourdaine (Rhamnus frangula)
- Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)
- Cornouiller mâle (Cornus mas)
- Charme commun - en charmille (Carpinus betulus)
- Eglantier commun (Rosa canina)
- Fusain d'Europe (Euonymus europaeus)
- Groseiller à fleurs (Ribes sanguineum)
- Houx (Ilex aquifolium)
- Nerprun cathartique (Rhamnus cathartica)
- Noisetier commun (Corylus avellana)
- Prunellier ou épine noire (Prunus spinosa)
- Sureau noir (Sambucus nigra)
- Troène commun (Ligustrum vulgare)
- Viorne obier (Viburnum opulus)
- Viorne mancienne = lantane (Viburnum lantana)
- Hêtre pourpre (Fagus sylvatica purpurea)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

**2. Feuillus à feuillage persistant :**

- Troène commun (*Ligustrum vulgare*)
- Houx commun (*Ilex aquifolium*)
- Buis (*Buxus sempervirens*)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

*Modification n°3 du PLU*

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

## TITRE IV

### CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES

#### À LA ZONE A

##### CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond aux grands espaces agricoles.

Elle a vocation à être particulièrement protégée en raison du potentiel agronomique et économique des terres agricoles.

Elle comprend les espaces cultivés intégrant les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole.

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

###### ARTICLE A. 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions, occupations ou utilisation du sol autres que celles visées à l'Article A. 2 ci-après.

###### ARTICLE A. 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'exploitation agricole :

- les constructions, notamment d'habitation, à condition qu'elles soient nécessaires à la gestion des exploitations agricoles d'une superficie au moins égale à la moitié de la surface minimale d'installation définie par arrêté préfectoral du 21 novembre 2001.
- Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

##### SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

###### ARTICLE A. 3 - Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée directement ou, le cas échéant, par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin par application de l'article 682 du Code Civil. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie ; ils doivent notamment permettre une desserte automobile à moins de 50 m de toutes les occupations du sol autorisées.

#### ARTICLE A. 4 - Desserte par les réseaux

##### Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

##### Assainissement :

###### a) - Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction.

Toutefois, en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé.

Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès la réalisation de ce dernier.

L'évacuation des liquides industriels résiduels est soumise aux dispositions de l'article R111.8 à R111.12 du Code de l'Urbanisme.

###### b) - Eaux pluviales :

En application des dispositions de la loi 92-3 du 3 janvier 1992, dite « *Loi sur l'eau* », les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées dans la parcelle. Les eaux excédentaires, non absorbées, doivent être dirigées vers les fossés ou canalisations prévues à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux excédentaires, non absorbées, doivent être dirigées vers les fossés et les canalisations du réseau collectif, s'ils existent, conformément à la réglementation en vigueur ou dans des puisards individuels prévus à cet effet.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les fossés collecteurs d'eaux pluviales existants ne pourront en aucun cas être obstrués et un accès devra être maintenu pour leur entretien.

L'évacuation des eaux usées, même traitées, dans le réseau pluvial et les fossés, est interdite.

###### c) Réseaux divers :

Les lignes de télécommunications, télédistribution et de distribution d'énergie électrique seront installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettront.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Les ouvrages de télécommunications, télédiffusion ou télédistribution, doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Modification n°3 du PLU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

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

En l'absence d'indications particulières fixées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées en recul minimal de 12 mètres par rapport à l'axe des voies.

Cas particuliers : les constructions de l'Art. N° 25 du titre I – "Dispositions Générales".

**ARTICLE A. 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

En l'absence d'indications particulières fixées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées en recul minimal de 8 mètres par rapport aux limites séparatives.

Cas particuliers : les constructions de l'Art. N° 25 du titre I – "Dispositions Générales".

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

Les constructions non contiguës doivent être implantées les unes par rapport aux autres, à une distance minimale de 8 mètres.

Cas particuliers : les constructions de l'Art. N° 25 du titre I – "Dispositions Générales".

**ARTICLE A. 9 - Emprise au sol des constructions**

Non réglementée

**ARTICLE A. 10 - Hauteur maximale des constructions**

Non réglementée.

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

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

**ARTICLE A.12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

**ARTICLE A. 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Modification n°3 du PLU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

Les terrains indiqués aux documents graphiques par le tramage Espaces Boisés Classés, correspondent à des espaces boisés qu'il convient de conserver, de protéger ou de créer, en application des dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par les articles L.311-1 et suivants, L.312-1 et suivants du Code Forestier.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

*Modification n°3 du PLU*

## TITRE IV

### CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES

#### À LA ZONE N

##### CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux espaces verts de la commune qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leur site et de leur intérêt esthétique et écologique.

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

###### ARTICLE N. 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions, occupations ou utilisation du sol autres que celles visées à l'Article N. 2.

###### ARTICLE N. 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

- les constructions et installations strictement liées aux exploitations forestières,
- la réhabilitation et l'aménagement des bâtiments existants respectant la vocation de la zone,
- les bâtiments reconstruits après sinistre, à condition :
  - que la reconstruction ait lieu dans les 5 ans suivant le sinistre,
  - que leur volume reconstruit soit identique à celui qui préexistait avant sinistre.

##### SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

###### ARTICLE N. 3 - Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée directement ou, le cas échéant, par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin par application de l'article 682 du Code Civil. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie ; ils doivent notamment permettre une desserte automobile à moins de 50 m de toutes les occupations du sol autorisées.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Modification n°3 du PLU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

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

##### **Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

##### **Assainissement :**

###### **a) - Eaux usées :**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction.

Toutefois, en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé.

Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès la réalisation de ce dernier.

###### **b) - Eaux pluviales :**

En application des dispositions de la loi 92-3 du 3 janvier 1992, dite « *Loi sur l'eau* », les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées dans la parcelle. Les eaux excédentaires, non absorbées, doivent être dirigées vers les fossés ou canalisations prévues à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux excédentaires, non absorbées, doivent être dirigées vers les fossés et les canalisations du réseau collectif, s'ils existent, conformément à la réglementation en vigueur ou dans des puisards individuels prévus à cet effet.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les fossés collecteurs d'eaux pluviales existants ne pourront en aucun cas être obstrués et un accès devra être maintenu pour leur entretien.

L'évacuation des eaux usées, même traitées, dans le réseau pluvial et les fossés, est interdite.

###### **c) Réseaux divers :**

Les lignes de télécommunications, télédistribution et de distribution d'énergie électrique seront installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettront.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Les ouvrages de télécommunications, télédiffusion ou télédistribution, doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Modification n°3 du PLU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

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

En l'absence d'indications particulières fixées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées en recul minimal de 12 mètres par rapport à l'axe des voies.

Cas particuliers : les constructions de l'Art. N° 25 du titre I – "Dispositions Générales".

**ARTICLE N. 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

En l'absence d'indications particulières fixées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées en recul minimal de 8 mètres par rapport aux limites séparatives.

Cas particuliers : les constructions de l'Art. N° 25 du titre I – "Dispositions Générales".

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

Les constructions non contiguës doivent être implantées les unes par rapport aux autres, à une distance minimale de 8 mètres.

Cas particuliers : les constructions de l'Art. N° 25 du titre I – "Dispositions Générales".

**ARTICLE N. 9 - Emprise au sol des constructions**

Non réglementée

**ARTICLE N. 10 - Hauteur maximale des constructions**

Non réglementée.

**ARTICLE N. 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

**ARTICLE N.12 - Stationnement**

Non réglementé.

**ARTICLE N. 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les terrains indiqués aux documents graphiques par le tramage Espaces Boisés Classés, correspondent à des espaces boisés qu'il convient de conserver, de protéger ou de créer, en application des dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Modification n°3 du PLU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par les articles L 311-1 et suivants, L 312-1 et suivants du Code Forestier.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

*Modification n°3 du PLU*

# ANNEXES

DU RÈGLEMENT

DU P.L.U.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

*Modification n°3 du PLU*

## ANNEXE N° 1

### DU RÈGLEMENT DU P.L.U.

# RECOMMANDATIONS

#### 1 – PRINCIPES GÉNÉRAUX

Les constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti à l'intérieur duquel elles s'insèrent.

Cette intégration doit respecter, en un lieu donné, la végétation existante ainsi que le site environnant, qu'il soit bâti ou non.

Il n'est pas donné de règles rigoureusement impératives fixant la composition du volume des constructions ; néanmoins, des prescriptions d'ordre général, dégagées de l'observation systématique des constructions traditionnelles de NAINVILLE-LES-ROCHES, doivent être respectées pour protéger le patrimoine ancien, chercher une harmonie entre architecture traditionnelle et contemporaine conciliant les impératifs fonctionnels des bâtiments et leur aspect esthétique.

Pour permettre l'adaptation de ces prescriptions à chaque cas, les demandes de permis de construire seront accompagnées de documents graphiques et photographiques permettant d'apprécier l'insertion de la future construction dans son environnement.

Ces documents porteront en particulier sur :

- le terrain et son relief avant et après travaux,
- les plantations existantes, à maintenir, à réaliser ou supprimer
- les bâtiments existants à maintenir,
- les constructions riveraines,
- les clôtures existantes et à créer ou restaurer.

#### 2 - IMPLANTATION

Les implantations, soit de constructions nouvelles entièrement isolées, soit de constructions s'insérant dans un milieu bâti, doivent procéder d'un plan concerté : similitude approchée d'implantation, d'aspect, de style, de proportions.

L'implantation respectera le terrain naturel et s'adaptera aux lignes de forces du paysage.

Les terrassements abusifs et injustifiés sont interdits.

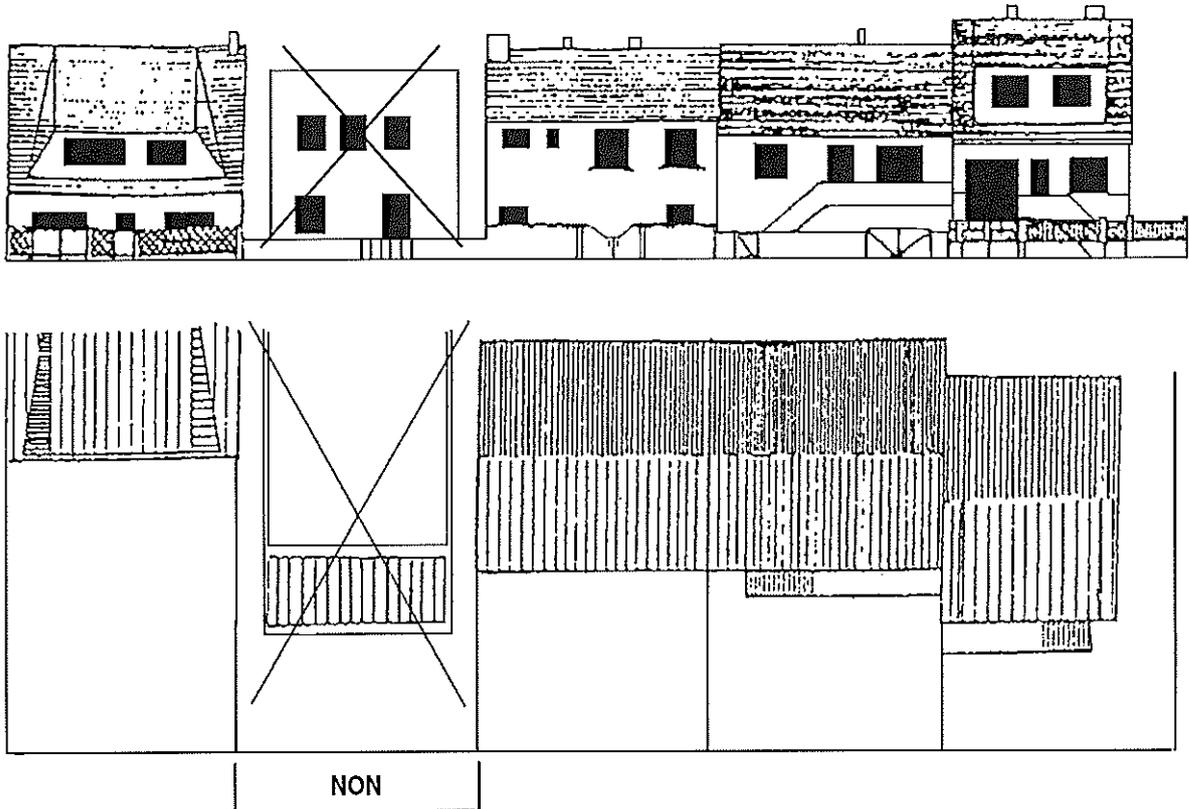
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Modification n°3 du PLU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017



Les éléments visuels caractéristiques d'une construction portent sur :

- sa hauteur (au faîtage, à l'égout du toit pour les toitures à pentes ou à l'acrotère pour les toitures terrasse),
- son volume (longueur de façade, hauteur et profondeur du volume bâti),
- l'aspect des façades, commandés par : le rythme et les proportions des ouvertures, le choix des matériaux et des couleurs,
- l'aspect de la toiture : pentes, proportions par rapport aux façades et pignons, matériaux, emplacement des ouvertures et des cheminées,
- l'aspect des clôtures, qui doivent respecter la présence de murs anciens lorsqu'ils existent et s'harmoniser par rapport aux clôtures voisines (en matériaux et hauteurs).

C'est en considération de ces composantes paysagères qu'il convient de rechercher l'intégration de la construction dans son site urbain (bâti) ou naturel.

L'harmonie d'ensemble d'une place, d'une rue ou d'une perspective résulte directement du respect des facteurs d'intégration des diverses constructions. Il s'agit de respecter le cadre formel général dans lequel viennent s'insérer les constructions nouvelles, ou les réhabilitations de l'existant.

Ce cadre formel reflète l'art de bâtir d'une époque. Il est marqué par la culture locale et la mise en œuvre de matériaux et de couleurs représentatives d'une région ou d'une localité.

C'est cet ensemble de facteurs, constitutifs de l'urbanisme et du génie du lieu qu'il convient de respecter en s'y adaptant.

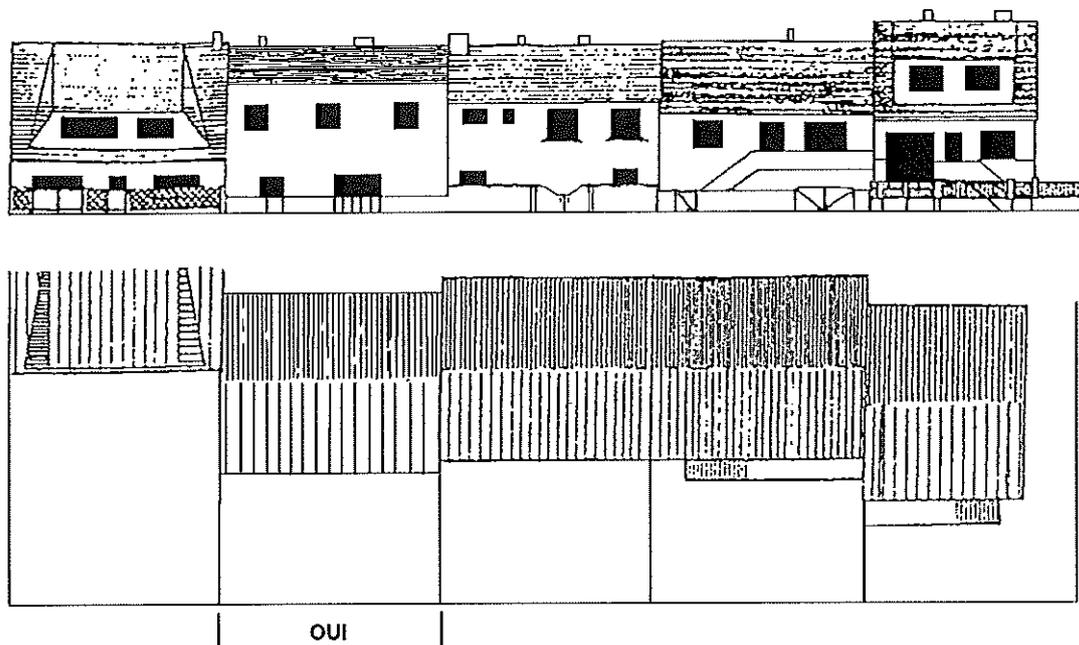
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Modification n°3 du PLU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017



Cette nouvelle construction diffère de ses voisines. Pour autant, l'harmonisation de l'ensemble est préservé, principalement par l'aspect des toitures, le rythme des ouvertures et les proportions.

### 3 - VOLUMES

Lorsque la construction s'inspire du style rural, régional traditionnel, il est rappelé que celui-ci est fait de maisons longues et basses aux pignons droits, aux toitures bien inclinées et sans débords.

Un certain nombre d'enseignements dont s'inspirent les constructeurs est rappelé dans les directives.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle.

Les sous-sols sont toujours enterrés (dans le cas où la présence de la nappe phréatique ne peut le permettre, il est prévu des bâtiments annexes). La cote du plancher du rez-de-chaussée n'excède pas 0,20 m du sol naturel dans le cas de terrains plats ou peu « pentus ». A l'exception, toutefois, où pour des raisons techniques ou esthétiques valables et pour tenir compte de la situation de la voirie, des dispositions particulières peuvent être adoptées. Les solutions de plain-pied sont, cependant, très recommandées.

L'architecture contemporaine doit répondre aux critères d'intégration au site et respecter les règles concernant le jeu de volumes, le choix de matériaux et de couleurs.

### 4 - FAÇADES

Les façades de la construction devront rechercher une unité d'aspect en matériaux et colorations.

La couleur des matériaux, qu'ils soient utilisés bruts ou enduits, doit se rapprocher des références existantes dans l'environnement bâti des nouvelles constructions.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Modification n°3 du PLU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

Bâtiments anciens de caractère rural :

Le même matériau de ravalement de façade est utilisé sur toute la hauteur de la construction.

Seuls les soubassements et les éléments de modénature peuvent utiliser d'autre matériaux (moulages de plâtre et pierre locale – grès ou meulière – pour les soubassements ).

Les maçonnerie en pierre ou moellons apparents doivent être mises en œuvre suivant la technique traditionnelle ; les appareillages décoratifs sont absents, ce qui implique que dans le cas de restauration de constructions existantes, seuls la pierre de taille et les moellons de bon appareillage peuvent rester apparents.

Les joints affleurant le nu de la façade ne sont jamais de teinte plus foncée que le matériau d'appareil.

**5 - PERCEMENTS**

Le rapport des pleins et des vides doit se faire d'une façon harmonisée par rapport aux références architecturales de l'environnement bâti.

Bâtiments anciens :

Sur rue, les surfaces sont nettement dominantes par rapport aux vides.

Les ouvertures sont plus hautes que larges.

L'appui de la fenêtre a une saillie inférieure ou égale à 6 cm par rapport au nu extérieur du mur.

Les linteaux sont de même aspect que la façade .

Les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portails) sont peintes de couleur uniforme.

**6 - TOITURES**

Principes généraux :

Les toitures des bâtiments principaux ont une pente comprise entre 35 et 45°. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments annexes.

Les lucarnes ou fenêtres de toit sont implantées sur un seul niveau et leur implantation ne saurait dépasser le tiers inférieur de la toiture.

Les terrasses prévues doivent être parfaitement traitées, paysagées et harmonisées aux constructions et sites environnants.

En fonction des constructions environnantes, d'autres caractéristiques de toitures pourront exceptionnellement être admises afin de bien intégrer des constructions nouvelles à leur environnement proche.

Bâtiments anciens de caractère rural :

Les toitures locales traditionnelles sont de forme régulière et simple.

Le toit est généralement à deux pentes.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Modification n°3du PLU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

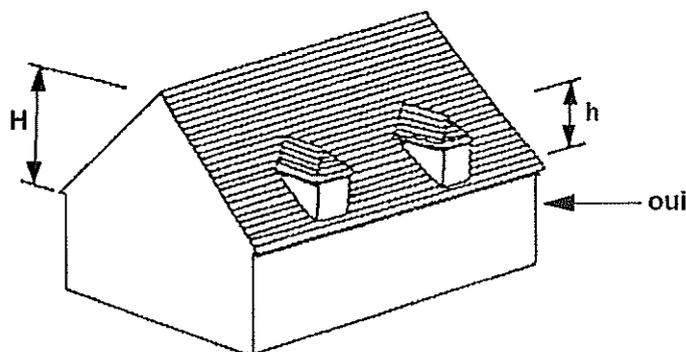
Le faîtage est parallèle à la longueur du bâtiment.

Les pentes varient entre 35 et 45° sauf adaptation pour les cas particuliers.

Les souches de cheminées sont situées le plus près possible du faîtage et ne devront jamais être dans la moitié inférieure du toit.

A l'égout du toit, la corniche est limitée à 30 cm environ, gouttière comprise ; elle est simple, peu importante, peu saillante.

Les percements en toiture sont constitués soit par des châssis vitrés posés dans le plan du toit, soit par des lucarnes. On recommande que les premiers soient plutôt placés du côté opposé à la rue.



Les lucarnes sont implantées sur le tiers inférieur de la toiture. Leurs proportions relatives sont bien adaptées ( $H = 2h$ ), écartées les unes des autres en fonction des ouvertures du rez de chaussée.

## 7 - ANTENNES PARABOLIQUES

Les antennes paraboliques doivent être installées de manière à ne pas être visibles depuis la voie desservant la propriété excepté si des raisons techniques ne le permettent pas.

Leur teinte doit se rapprocher de celle du support sur lequel elles sont fixées (matériaux de toiture, mur, cheminée,...)

## 8 - CONSTRUCTIONS ANNEXES ET EXTENSIONS

Dans toute la mesure du possible, elles sont réalisées dans des matériaux identiques à ceux de la construction principale.

Les modénatures peuvent comporter des auvents, marquises et vérandas.

Par leurs volumes et aspect, notamment en matière de hauteur, de volume, de couleurs et de toiture, les annexes doivent impérativement être harmonisées avec la construction principale.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

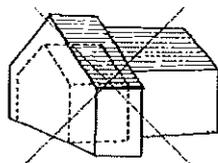
091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Accusé certifié exécutoire

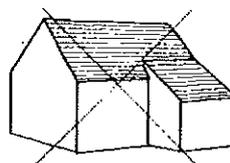
Réception par le préfet : 10/04/2017

Modification n°3 du PLU

Ne sont pas permis :

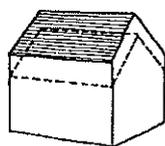


Pignon trop large  
mal proportionnée

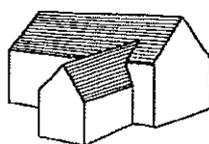


Rupture d'inclinaison  
des pentes

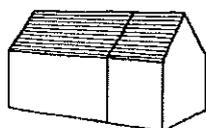
Sont préconisés :



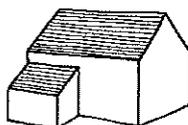
Extension par suélévation



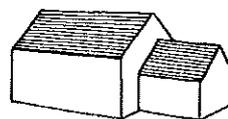
Annexe en retour d'équerre



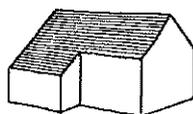
Extension par prolongement



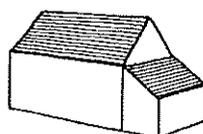
Annexe en appentis



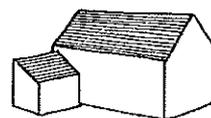
Annexe latérale



Extension avec  
prolongement toiture



Annexe en appentis



Annexe en équerre

## 9 - CLÔTURES

Leur dessin et leur description doivent être présentés dans le cadre du dossier de permis de construire ou de demande d'autorisation de travaux.

Les clôtures sur voie doivent s'inspirer des clôtures traditionnelles.

Types de clôtures autorisés :

- murs en pierre ou apparence de pierre ainsi que les parpaings crépis avec une hauteur maximale de 2 m.
- clôtures en haies végétales (sont interdits les plantations de Thuyas et Cyprès),
- les murs « mixtes » avec une hauteur maximale des murets égale à 50 cm et une hauteur du grillage maximale égale à 1,50 m.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Modification n°3 du PLU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

Les murs de clôture :

Les murs de clôture existants doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, toutefois la partie du mur détruite devra être réduite au minimum. Ils peuvent être remplacés en toute ou partie par une construction implantée en alignement.

Les murs nouveaux doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Les finitions autorisées sont celles des murs gouttereaux et pignons. La crête du mur doit suivre la pente du sol.
- Les chaperons doivent être en pierres, briques de teinte uniforme ou très peu nuancée, tuiles plates ou maçonnerie enduite.
- la hauteur de l'ensemble doit être comprise entre 1,5 m et 2 m maximum

Les ouvrages de fermeture dans les murs de clôture : Les vantaux doivent être soit constitués par des panneaux verticaux de bois peints, soit par des grilles, soit par des panneaux en tôle peinte (surmontés ou pas de grilles).

Les haies de clôtures :

Les haies de clôtures en bordure de voie publiques sont autorisées. Elles peuvent être doublées, à l'intérieur de la propriété, par un grillage tendu par des montants métalliques vert foncé sans muret de fondation apparent.

Les ouvrages de fermeture dans la haie de clôture doivent correspondre à des piliers de portail ayant une finition identique à celle des murs du bâtiment principal de l'unité foncière.

Les vantaux doivent être soit constitués par des panneaux verticaux de bois peints, soit par des grilles, soit par des panneaux en tôle peinte (surmontés ou non de grilles).

Le portail doit avoir une hauteur comprise entre 1,20 et 2 mètres.

## 10 - LOTISSEMENTS

Chaque lotissement établira dans son Règlement, les principes généraux nécessaires pour assurer une homogénéité d'ensemble du lotissement, notamment en matière de constructions (volumes, toitures, annexes, clôtures...) et de traitement des espaces publics.

## 11 - RESTAURATION - EXTENSION ET MODIFICATION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Avant d'entreprendre une restauration il est nécessaire d'analyser la technique initiale de sa construction ainsi que les matériaux utilisés.

L'extension d'une construction doit être harmonisée au bâtiment existant (proportions, pentes, matériaux, couleurs).

Prescriptions en matière de toiture :

Il convient de préserver :

- si possible la charpente d'origine,
- la proportion des lucarnes d'origine
- les pentes
- les matériaux d'origines (généralement tuiles plates).

Les nouvelles ouvertures en toiture seront limitées en nombre et respecter :

- la forme des ouvertures existantes (lucarnes à la capucine ou à bâtières)
- le plan de la toiture (châssis de toiture)
- la proportion par rapport aux baies des façades et pignons.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

Modification n°3 du PLU

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

### Prescriptions en matière d'ouvertures en façade

Il convient de préserver :

- les proportions des nouvelles ouvertures par rapport aux existantes (généralement plus hautes que larges)
- l'harmonisation des linteaux, des encadrements de baies et la des volets, avec l'existant.

### Prescriptions en matière d'enduits de façade

En règle générale, le traitement initial des maçonneries et des murs extérieurs doit être refait à l'identique.

Les murs de certaines constructions sont enduits « à pierre vue », laissant ainsi apparaître la pierre.

Tous les enduits anciens étaient colorés soit par le sable qu'ils contenaient, soit par un badigeon appliqué sur la façade. D'une manière générale, le blanc ou les coloris très clairs sont exclus des enduits de rénovation. Les coloris sont ocrés clairs ou rosés clairs et ton pierre, dans une palette très large (voir liste).

Les enduits seront de finition gratté moyen, fin ou lissé

De même, toutes les fermetures extérieures en bois sont peintes.

Les couleurs vives de caractère agressif sont interdites.

### Prescriptions en matière de clôtures et bâtiments annexes

Les clôtures existantes sont conservées.

Les bâtiments annexes sont rénovés en respectant les mêmes règles que pour le bâtiment principal.

## 12 - TENUE DES PROPRIÉTÉS ET PLANTATIONS

A) Citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les établissements et dépôts soumis à autorisation ou à déclaration seront masqués par des rideaux de végétation.

### B) Haie Champêtre

Si le jardin ne se trouve pas en lisière forestière, il convient de créer une haie. Elle constituera le milieu arbustif manquant la délimitation du jardin et fournira un refuge, une source alimentaire variée et un lieu de reproduction pour de nombreux oiseaux, petits mammifères ou insectes.

La haie champêtre associe plusieurs espèces d'arbres, arbustes et plantes grimpantes adaptées à la région et à la nature du sol du terrain.

La diversité des espèces végétales spontanées dans les lisières forestières ou les talus des alentours, permettent la diversité de l'habitat pour la faune locale et la résistance aux aléas climatiques et aux maladies végétales.

La principale intervention sur une haie reste la taille.

La taille devra intervenir après fructification des arbustes et hors période de nidification de la faune ornithologique.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Modification n°3 du PLU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

## ANNEXE N° 2

### DU RÈGLEMENT DU P.L.U

# DÉFINITIONS

#### AFFOUILLEMENT DE SOL

Creusement de terrain par extraction de terre.

En application des dispositions du Code de l'Urbanisme, les affouillements doivent faire l'objet d'une autorisation de la Commune, (au titre des Installations et Travaux Divers), si leur superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si leur profondeur est égale ou supérieure à 2 m.

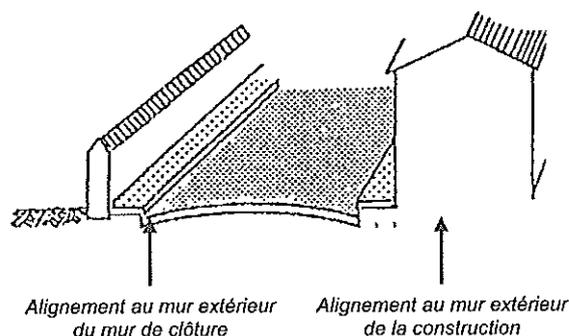
#### ALIGNEMENT

L'alignement d'une voie ou d'une place, constitue la limite entre le domaine public (trottoir, chaussée, place etc.) et la propriété privée.

Il s'agit assez généralement du nu extérieur de la clôture de la propriété privée par rapport à l'espace public, ou du nu extérieur du mur de la construction privée en limite d'un espace public.

Les termes « construire à l'alignement » ou « s'implanter à l'alignement » signifient que la limite de la propriété privée est en contact (ou en contiguïté) avec la limite de l'espace public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le P.L.U. prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la distance entre le domaine public et la clôture ou la construction autorisée de la parcelle privée.



#### ANNEXES

La notion de bâtiment « annexe » est fixée par différence avec l'usage de la destination principale de la construction.

Ainsi : pour un terrain à usage d'habitation, la construction abritant le logement sera désignée « bâtiment principal » mais les bâtiments de garage, hangars, abris de jardin, abris bûchers, locaux techniques de piscine etc. – qu'ils soient ou non attachés à la construction du logement - seront désignés « bâtiments annexes » car ils ne sont pas destinés à l'usage principal d'habitation,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Modification n°3 du PLU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

### COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S)

Pour une unité foncière ( ou une parcelle constructible), le C.E.S. mesure le rapport entre la superficie totale de l'emprise totale des bâtiments et la superficie totale de la parcelle.

La superficie de l'emprise totale d'un bâtiment est mesurée par sa projection au sol orthonormée (donc débords de toiture et balcons inclus).

### EMPLACEMENT RÉSERVÉ

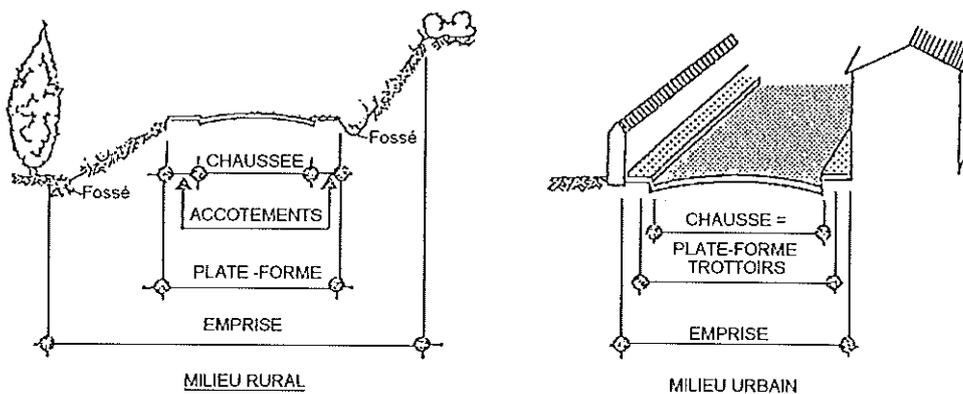
Terrain désigné par le P.L.U. comme devant faire l'objet dans l'avenir, d'une acquisition par la collectivité publique, dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (hôpital, école, voie, etc.).

Le terrain devient de ce fait inconstructible pour toute autre opération.

Les Emplacements réservés sont repérés avec un numéro sur la cartographie du Zonage et listés sur un tableau en Annexe du P.L.U.

### EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par les alignements qui la bordent (c'est à dire les limites avec les propriétés privées riveraines). Elle se compose de la plate-forme (constituée de la chaussée utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes en contiguïté (accotements, trottoirs, fossés, talus...).



### ESPACE BOISÉ CLASSÉ (E.B.C)

Le P.L.U. peut désigner des Espaces Boisés dits Classés au sens du Code de l'Urbanisme, Art. L. 301-1.

Il s'agit de bois, forêts, parcs, prairies, pelouses etc., boisés ou en cours de boisement, à conserver, à protéger ou à créer.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol (constructions, lotissements, dépôts, campings, etc.).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Modification n°3 du PLU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

Toute coupe, élagage ou abattage d'arbre est subordonné à une autorisation préalable des services de l'État (DDAF)

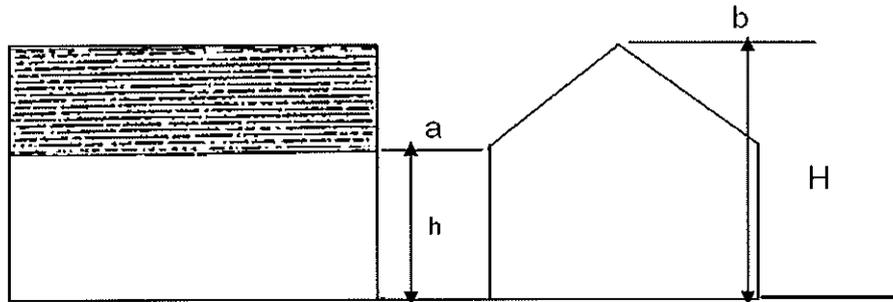
### EXHAUSSEMENT DE SOL

Remblaiement de terrain conduisant à augmenter sa hauteur. L'exhaussement doit faire l'objet d'une autorisation par la Commune (au titre des Installations et Travaux Divers) si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa hauteur excède 2 m.

### HAUTEUR

#### 1. Sur terrain plan

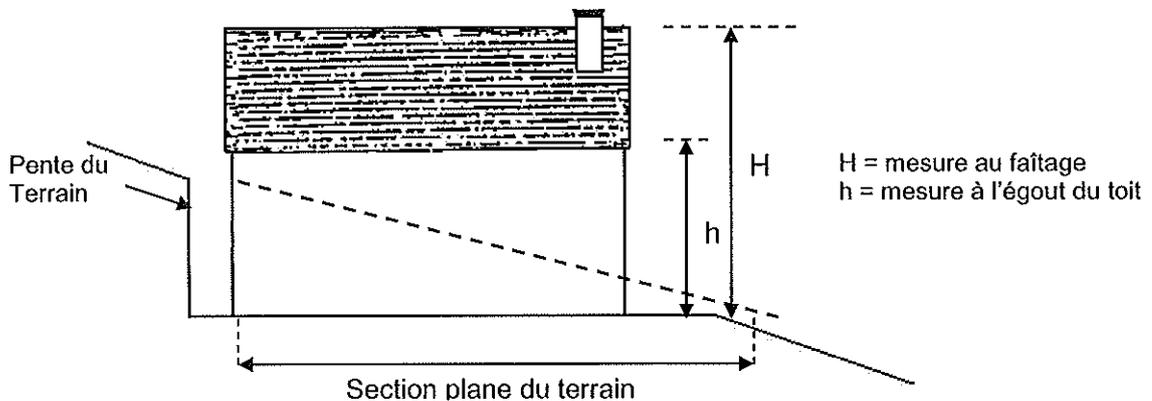
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant, en tant que terrain naturel avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).



- a) Hauteur à l'égout du toit.
- b) Hauteur au faîtage

#### 2. Sur terrain en pente

La hauteur des constructions est mesurée à partir de la section plane du terrain d'assiette, après travaux, jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

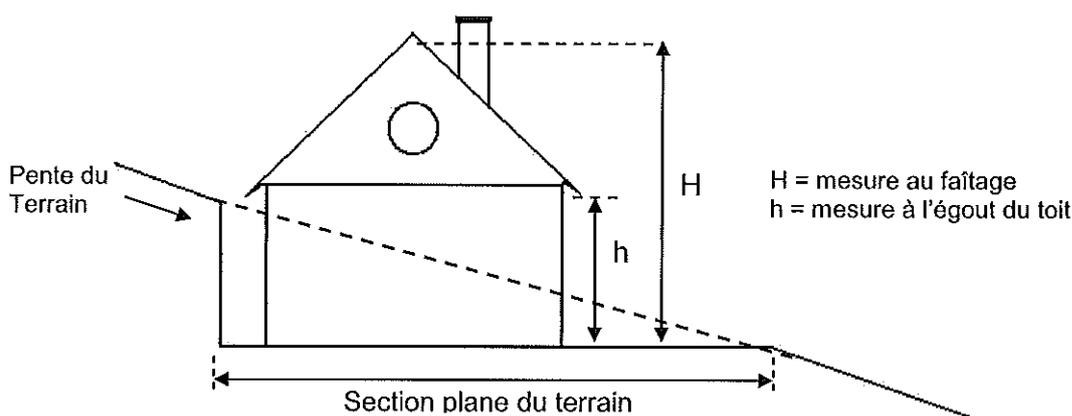
091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Modification n°3 du PLU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

## 1. Cas d' Implantation en façade



## 2. Cas d' Implantation en Pignon

### LOTISSEMENT

Il s'agit d'une division d'une unité foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété.

N'est pas considérée comme lotissement, la division résultant d'un partage successoral lorsque le nombre de terrains issus de la succession n'excède pas quatre sur la même unité foncière.

La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

### OUVERTURES

La notion d'ouverture telle que prise en compte dans le règlement comprend les éléments suivants :

- les fenêtres
- les portes-fenêtres
- les balcons
- les loggias
- les lucarnes
- les châssis de toit.

Ne sont pas considérés comme ouverture pour l'application du règlement, les éléments suivants :

- Les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris les ouvertures du toit).
- Les ouvertures en sous-sol
- Les portes d'entrée pleines
- Les châssis fixes et verre opaque (« verre dormant » translucide)
- Les pavés de verre
- Les ouvertures sur cage d'escalier

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Modification n°3du PLU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

### PERMIS GROUPÉ

Opération comportant plusieurs constructions faisant l'objet d'un seul permis de construire.

### PLEINE TERRE

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 10 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales).
- 

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

### SECTEUR DE ZONE

Il s'agit d'une subdivision réglementaire au sein d'une même Zone du plan de Zonage du P.L.U.

Sur le Secteur de Zone s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières (exemple : UA1 est un Secteur dans lequel les hauteurs sont différentes de celui de la zone UA 2).

### SURFACE DE PLANCHER :

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

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 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 ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- 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 ;
- 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 ;
- 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.

### UNITÉ FONCIÈRE

Il s'agit de la parcelle ou des parcelles en contiguïté (d'un seul tenant), appartenant à un même propriétaire.

### ZONAGE

Le territoire de la commune est découpé en Zones tracées sur la cartographie.

A chaque zone est attribuée une vocation et une règle particulière rédigées dans le Règlement du P.L.U et dans ses annexes.

La vocation particulière des Zones du P.L.U est fixée par le Code de l'Urbanisme :

Zone U = Urbanisée

Zone AU = A Urbaniser

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Modification n°3 du PLU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

Zone A = Zone Agricole  
Zone N = Zone Naturelle

Les spécificités géographiques et réglementaires, au sein d'une même Zone, s'expriment par un indice particulier affecté à la désignation de la Zone (exemple : UA, UB,...)

---

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

Modification n°3 du PLU

Commune de  
**NAINVILLE-LES-ROCHES**  
91750

**P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme  
**- P.L.U. -**  
Modification n°3

**Pièce N°3**

**PLANS DE ZONAGE MODIFIES**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal approuvant la modification n°3 du P.L.U.,

en date du : ..... 6 avril 2017 .....

Le Maire,  
Joël PRIMAUD



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

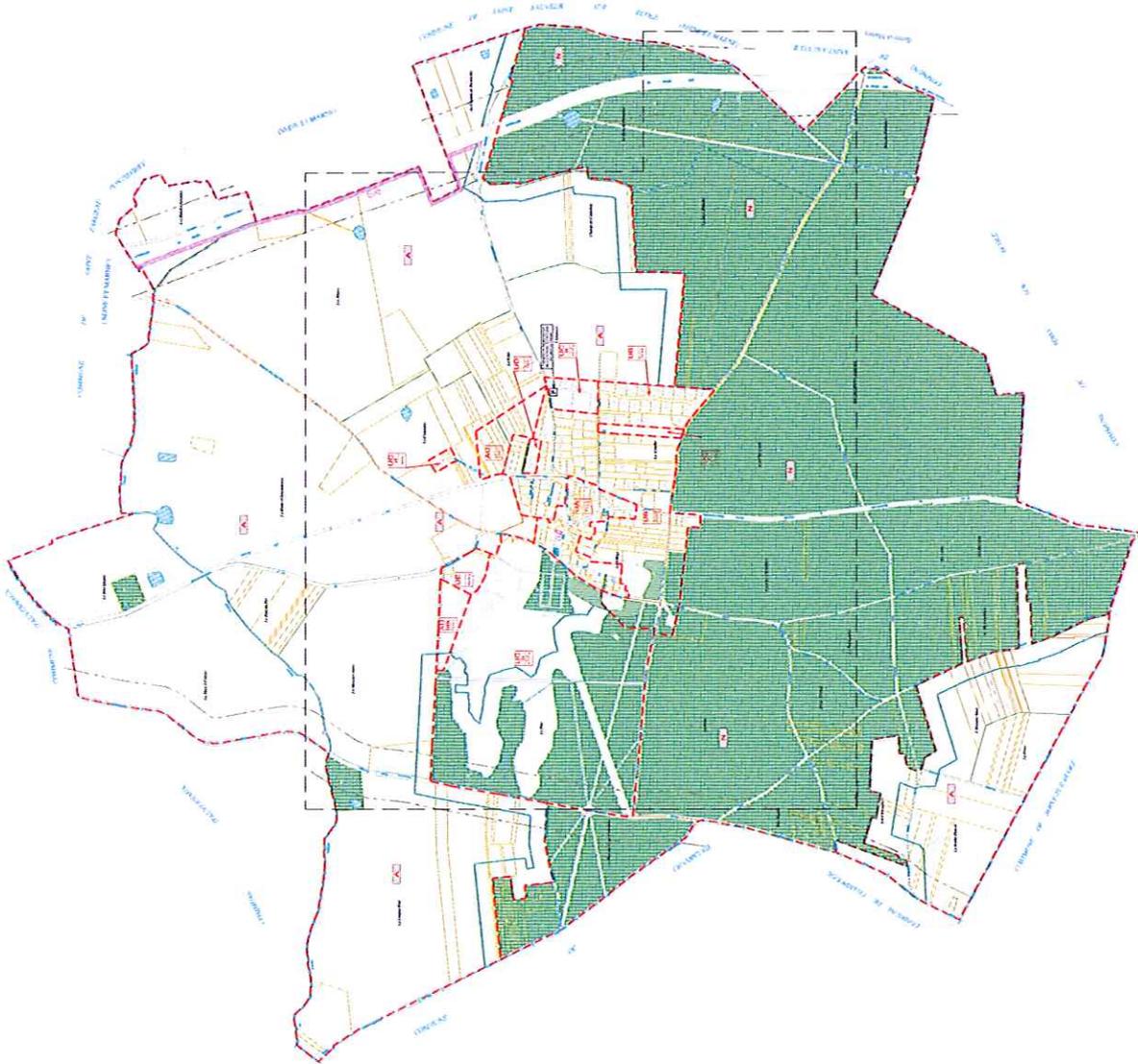
091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

**PLAN LOCAL d'URBANISME**

**PLANCHE GÉNÉRALE**  
**PLAN DE ZONAGE N°1**  
Echelle : 1/50000



**LÉGENDE**

- Délimitation de la Planchette au 1/20000
- - - Limite de Département
- - - Limite de Commune
- - - Limite de Zone
- - - Limite de Zone de Droit
- - - Espace Verts Intégrés Productifs (EVIP)
- - - Espace Rural Classé (ERC)
- - - Emplacement Réserve et Numéro
- - - Emplacement Réserve Entreprise en milieu agricole
- - - Bande des 50m non constructible en Isère
- - - Bande des 50m non constructible en Isère
- - - Lignes de front de plus de 100m
- - - Zone Classée pour la Protection des Sites et des Paysages de Montagne L. 1110 du CU



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

091-219104411-20170410-01-04-2017-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2017