

## **TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**

---

# INTRODUCTION

Le présent document est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants et R123-9 et suivants du code de l'urbanisme.

La démarche à suivre pour connaître les règles propres à un terrain est la suivante :

- Repérage du terrain sur le plan de zonage et identification de la zone dans laquelle il se trouve.
- Lecture du règlement relatif à la zone où est situé le terrain.
- Consultation des documents annexes (servitudes d'utilité publique – emplacements réservés pour équipements publics – réseaux d'alimentation en eaux potables – réseau d'assainissement - réseaux électriques) afin de voir si ces documents ont une influence sur la constructibilité du terrain.

NOTA

Dans le cas où une parcelle se trouve à cheval sur deux zones, les règles de chacune des zones s'appliquent à la partie correspondante.

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'ANET.

## **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le P.L.U. :

### ***Sécurité publique (Article R111-2 du code de l'Urbanisme) :***

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

### ***Site archéologique (Article R111-4 du code de l'urbanisme) :***

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

### ***Domages environnementaux (Article R111-15 du code de l'urbanisme) :***

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

### ***Protection architecturale (Article R111-21 du code de l'urbanisme) :***

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au

caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

**Energies renouvelables (Articles L111-6-2 et Article R111-50 du code de l'urbanisme) :**

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.


Pour l'application de l'article L. 111-6-2, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture,
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils. »

Toutefois, les projets pourront être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales dans le cadre des règles de sécurité et/ou de protection du paysage citées ci-avant.

**Plan Prévention des Risques d'Inondation de l'Eure**

La commune d'Anet est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée de l'Eure, approuvé par arrêté préfectoral du 14 avril 2014. Le pétitionnaire se référera au règlement et aux cartes graphiques joint au document Annexe du PLU, pour connaître les prescriptions en matière d'occupation et d'utilisation du sol qui prévalent sur chaque zone du présent règlement.

Les espaces concernés par la zone inondable de la vallée de l'Eure sont identifiés au plan de zonage par la représentation graphique suivante  ou par l'intitulé « zone inondable ».

**Dispositions du règlement PLU communes à toutes les zones**

Conformément aux délibérations prises par le conseil municipal de la commune d'Anet, l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable et les démolitions de toutes sortes sont soumises à demande de permis de démolir.

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 présent règlement doivent être appliquées à chacun des lots ou terrains issus de la division.

**Article L 123-5-2 du code de l'urbanisme**

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

#### ***Lotissement approuvé depuis plus de 10 ans (article L442-9 du code de l'urbanisme)***

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6.

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L.442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.

#### ***Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) (décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011, articles D642-1 à R642-29 du code du patrimoine)***

L'AVAP est une servitude d'utilité publique créée par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite Grenelle II. Elle a pour objet la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. L'AVAP est une servitude d'utilité publique qui emporte des effets sur le Plan Local d'Urbanisme (PLU), ainsi que sur les autorisations préalables à l'usage des sols.

### **ARTICLE 3 : REGLEMENT GRAPHIQUE**

#### ***Éléments du paysage identifiés comme à préserver (L123-1-5, III, 2° du code de l'urbanisme)***

« Le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique :

2° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 130-1. »

***Emplacement réservé (L. 123-1-5 du code de l'urbanisme)***

« Le règlement peut également fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques. »

***Espace boisé classé à conserver ou à créer (L.130-1 du code de l'urbanisme)***

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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

***Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (L.123-2 a) du code de l'urbanisme)***

« Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés . »

**ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions des articles 3 à 16 des règlements de chacune des zones 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.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

**ARTICLE 4 – APPLICATION DU REGLEMENT AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

## ZONE UC

La zone UC comprend les secteurs pavillonnaires relativement denses des secteurs Sud et Est de la commune d'Anet. Elle intègre un secteur particulier délimité aux documents graphiques qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), présentée en pièce n°4 du dossier de PLU.

**Une partie du territoire communal est couvert par une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Le pétitionnaire se référera aux prescriptions relatives à cette servitude d'utilité publique annexée au présent PLU.**

### **ARTICLE UC.1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- Les constructions destinées au commerce,
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.443-4 à 5 du code de l'urbanisme,
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, visés à l'article à l'article R. 111-38 du code de l'urbanisme ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R. 111-39, R. 111-40 et R. 111- 42 du code de l'urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière et/ou ballastière ainsi que les exhaussements et affouillements du sol non liés à une construction autorisée sauf impératifs techniques à justifier, exception faite des sondages et fouilles archéologiques, pour la réalisation d'ouvrages publics et la dépollution,
- Les pylônes,
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale,

- Dans les espaces identifiés au titre du L123-1-5, III, 2° du code de l'urbanisme, toute nouvelle construction pouvant porter atteinte à la préservation et la remise en état des continuités écologiques est interdite.

## **ARTICLE UC.2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Les constructions destinées à l'artisanat à condition qu'elles soient le complément de l'habitation d'un artisan, qu'elles s'inscrivent dans le même volume que celui de l'habitation et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eue égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, et qu'elles présentent un niveau de risque et de nuisance compatibles avec le voisinage,
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer en tant que de besoin l'aspect général des constructions et installations,
- Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L.123-1-5, III, 2° du code de l'urbanisme sont autorisées sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :
  - o L'aménagement des accès aux constructions,
  - o Les annexes à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 12 m<sup>2</sup>.
  - o Les piscines de plein air.

*Dans les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation identifiés au plan de zonage, pièce n°4 du PLU, les occupations et utilisations des sols citées ci-avant sont autorisées, dès lors qu'elles :*

- Sont projetées, soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble qui couvre tout ou partie du secteur considéré, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à chaque secteur tels qu'ils sont prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur et par le règlement,
- Sont desservies par des voiries et par des réseaux divers ayant une capacité suffisante au regard de l'opération projetée et en cohérence avec les dessertes envisagées par le schéma d'aménagement de l'OAP,
- Ne sont pas de nature à compromettre l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, dans le cas où l'opération ne concerne qu'une partie du secteur concerné par l'OAP,
- Respectent les règles édictées par le présent règlement sur tous les lots ou terrains issus de la division, dans le cas, d'un lotissement ou 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.

Le pétitionnaire se référera au document OAP, qui correspond au secteur de projet pour connaître les prescriptions complémentaires au présent règlement. Dans le cas de prescriptions contraires, les prescriptions de l'OAP s'appliquent en priorité.

*Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition dans les périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global :*

Dans les « périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global » délimités en application de l'article L.123-2, a) du code de l'urbanisme sur les documents graphiques du PLU, seules les extensions des constructions sont autorisées à condition que leur superficie soit inférieure à 20m<sup>2</sup> de surface de plancher et ce, pour une durée de 5 ans à partir de la date d'approbation du PLU, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

### **ARTICLE UC.3 - ACCES ET VOIRIE**

---

#### *ACCES*

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et dont les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) sont adaptées à l'importance, à la destination de la ou des constructions desservies.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

#### *VOIRIE*

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

La conception des chaussées ou des parkings permettra l'infiltration naturelle des eaux de pluie.

### **ARTICLE UC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

#### *ALIMENTATION EN EAU POTABLE*

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau. Le raccordement à une source d'eau est soumis à autorisation. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

#### *ASSAINISSEMENT*

##### 1. Eaux pluviales

L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales doit être respecté.

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.



Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'utilisateur démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée par un débit de fuite limité au réseau public, par un branchement distinct de celui des eaux usées.

Les surfaces imperméabilisées destinées au stationnement pourraient faire l'objet d'un prétraitement de débouillage déshuilage avant tout rejet dans un système de gestion des eaux pluviales.

## 2. Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public.

La gestion d'eaux usées provenant d'installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié pour être conforme aux normes admissibles. L'autorisation de rejet vers un réseau public de collecte peut être accompagnée d'un arrêté spécial de déversement.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif, les constructions et installations ne sont autorisées que si le système d'assainissement individuel autonome est conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Ce dispositif est conçu de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, dès lors qu'un système d'assainissement collectif est programmé.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité naturelle des sols.

Le terrain, issu ou non d'une division, doit avoir, pour être constructible, une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel et pour garantir la gestion des eaux pluviales ainsi que le prévoient les dispositions ci-dessus.

### *RESEAUX DIVERS*

Les ouvrages, de quelque nature qu'ils soient, doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

### *COLLECTE DES DECHETS*

Pour toute construction ou installation engendrant des ordures ménagères, les normes imposées par l'organisme compétent pour la gestion des déchets devront être respectées. Le pétitionnaire devra se référer au règlement intercommunal des déchets fourni en annexe du dossier de PLU.

## **ARTICLE UC.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

---

**ARTICLE UC.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et de 6 mètres minimum au droit de l'entrée du garage.

La règle précédente n'est pas applicable aux équipements collectifs d'intérêt général d'infrastructure ou de superstructure.

Ces règles pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante à condition que la distance de l'extension à l'alignement soit la même que celle du bâtiment existant.

Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur d'une bande de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte. Au-delà de la bande de 25 mètres sont néanmoins autorisés :

- l'aménagement ou l'extension des constructions existantes sans changement de destination
- les annexes dont la superficie n'excède pas 12 m<sup>2</sup> et la hauteur n'excède pas 3 mètres,
- la construction de piscine de plein air,
- les équipements collectifs d'intérêt général d'infrastructure ou de superstructure.

---

**ARTICLE UC.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions doivent être implantées sur l'une des limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune).

Les constructions doivent être obligatoirement en retrait des autres limites de propriété, sauf s'il s'agit d'annexe n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> et 3 mètres de hauteur (abri de jardin).

Les marges de recul par rapport aux limites séparatives de propriété seront au moins égales à :

- 5 mètres si les constructions comportent des ouvertures,
- 3 mètres si les constructions comportent des murs aveugles ou des jours de souffrance.

Les marges de recul définies ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement (entraînant ou non changement de destination) ou l'extension d'une construction existante, à condition que l'extension ne réduise pas la distance minimum observée par la construction existante par rapport à la limite séparative.

Aucune ouverture ne pourra être créée dans une façade située à moins de 4 mètres de la limite séparative.

La marge de recul pour la construction de piscine de plein air sera d'un minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les règles précédentes ne sont pas applicables aux équipements collectifs d'intérêt général et d'infrastructure

---

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

---

Sans objet.

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

---

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière. Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général d'infrastructure ou de superstructure,
- l'aménagement d'un bâtiment existant n'entraînant pas de changement de destination sans extension, ni modification du volume préexistant.

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

---

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur :

- les équipements collectifs d'intérêt général lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes dès lors que leur hauteur à la date d'approbation du PLU reste inchangée.

Pour les annexes :

- la hauteur totale ne doit pas excéder 3 mètres quant il s'agit d'abri de jardin n'excédant pas 12 m<sup>2</sup>,
- la hauteur totale ne doit pas excéder 4 mètres quant il s'agit d'annexes dont la superficie est supérieure à 12m<sup>2</sup>.

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

---

### *ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS*

Les constructions nouvelles devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées,
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

### Toiture

Les toitures sont prioritairement à deux rampants, sans débordement pour les constructions principales et annexes non accolées à une construction ou mur de clôture.

Les toitures plates peuvent être autorisées à condition qu'elles soient justifiées par un projet architectural qualitatif d'ensemble dont l'inscription dans l'environnement urbain et paysager aura été étudiée.

Les vérandas doivent être composées de verrières avec structure métallique peinte dans un coloris en harmonie avec le bâti principal auquel elles se rattachent.

Les couvertures sont composées de tuiles plates avec une densité minimale de 22 tuiles au m<sup>2</sup>. Des couvertures différentes peuvent être autorisées à condition qu'elles soient justifiées par l'architecture ou l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment.

En cas d'extension, la toiture de celle-ci devra s'harmoniser avec celle de la construction initiale.

L'éclairage des combles sera assuré :

- soit par des ouvertures en pignon,
- soit par des châssis de toit à condition qu'ils soient encastrés dans le pan de toiture et alignés entre eux.

Les stores ou volets roulant dont le caisson est extérieur sont interdits.

#### Percements

Les volets seront prioritairement de type battant.

Les volets roulants devront être totalement intégrés dans la construction ; aucun coffrage ne doit apparaître en façade.

#### Parements extérieurs

L'ensemble des façades sera traité avec la même qualité de finition. L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (exemple : parpaing, béton, brique creuse...) est interdit.

Les enduits des façades doivent avoir un aspect sans relief marqué incompatible avec la sobriété de l'architecture locale. Une même façade ne peut recevoir plus de deux teintes de camaïeux différentes d'enduit.

Les enduits reprendront les couleurs des sables et des pierres d'origine locale, des ocres naturels. Les bardages en matériaux naturels sont autorisés à condition de respecter une harmonie avec la composition architecturale de la construction et dans un souci de cohérence avec la couleur des façades. Le pétitionnaire se référera au guide des couleurs en annexe, pièce n°... du PLU. Le blanc et les teintes vives sont interdits.

Les climatiseurs et autres dispositifs techniques sont autorisés à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public et de ne pas créer de nuisance.

Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être encastrés dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade.

### *AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

#### Clôtures

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1.40m. Cette hauteur peut être portée à 2.00m pour les haies arbustives et grillages.

La hauteur de la clôture sera mesurée depuis le domaine public. En cas de voirie en pente, la clôture devra suivre la pente de la voie.

#### *En bordure des voies et des espaces publics :*

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle existants seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique.

Les murs pleins seront autorisés uniquement quand ils sont en continuité de murs existants sur la parcelle adjacente.

Les portes et portails seront de même hauteur que les piliers qui les maintiennent. Les vantaux des portes et portails seront en bois ou en fer. Ils seront peints de couleur sombre, en harmonie avec les éléments de clôture.

La clôture sera constituée :

- soit d'un mur bahut en pierre en enduit comme les murs de façade, surmonté d'une grille, de couleur sombre, formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives. Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails seront en maçonnerie.
- soit de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non de grillage (vert foncé, noir ou brun) non visible de la voie publique, ou de lisse à condition qu'elles soient peintes. Les haies de thuyas sont interdites.

*En limite séparative :*

Les clôtures seront constituées de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non de grillage. Les haies de thuyas sont interdites.

Les coffrets des concessionnaires des réseaux ainsi que la boîte à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

#### *DISPOSITIONS DIVERSES*

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les citernes de stockage des eaux pluviales et les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les paraboles, puits canadiens, ventilations, climatiseurs, pompes à chaleur ... devront être implantés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Les surfaces destinées à la captation d'énergie peuvent être réalisées en façade ou en toiture, à condition que ces installations ne soient pas visibles depuis l'espace public et qu'elles ne remettent pas en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées.

En outre, pour les constructions nouvelles, les capteurs implantés en toiture sont autorisés dès lors que :

- la couleur des matériaux de toiture est en harmonie avec les surfaces de captation d'énergie,
- leur installation est réalisée en s'intégrant dans le pan de toiture, sans dépassement et le plus près possible de la ligne d'égout.

Sur les toitures terrasse, les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) devront être intégrés de façon à ne pas être visible du domaine public.

#### **ARTICLE UC.12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

---

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension, entraînant la création de nouveaux logements.

Les places commandées ne sont pas comptabilisées.

#### *CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITATION*

Il sera réalisé deux places de stationnements par logement.

Au-delà de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera créée une place de stationnement supplémentaire, par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher. Le garage compte pour une place de stationnement.

Pour les constructions de plus de 700m<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera réalisé, en outre, 10% d'emplacements supplémentaires. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos devront être réalisés pour toute construction de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus, accueillant du logement collectif, à raison d'un stationnement vélo par tranche de 25m<sup>2</sup> de surface de plancher. Ces stationnements vélo seront couverts.

#### *CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX ACTIVITES DE BUREAUX*

Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher affectée sera consacrée au stationnement. Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos devra être réalisé pour toute construction de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus, à raison d'un stationnement vélo par tranche de 25m<sup>2</sup> de surface de plancher. Ces stationnements vélo seront couverts.

#### *CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX ACTIVITES DE COMMERCE ET D'ARTISANAT*

Il sera créé une place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos devra être réalisé pour toute construction de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus à raison d'un stationnement vélo par tranche de 25m<sup>2</sup> de surface de plancher. Ces stationnements vélo seront couverts.

Pour les constructions destinées au commerce : Il n'est pas fixé de règles.

#### *CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HEBERGEMENT HOTELIER*

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 mètres carrés de restaurant (calculés sur la salle de service).

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes suivantes : 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans un local fermé.

#### *CONSTRUCTIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF*

Il n'est pas fixé de règles.

### *DISPOSITIONS DIVERSES*

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Conformément à l'article L123-1-12 (alinéa 3, 5 et 6) du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

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

Les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement permettant leur bonne intégration paysagère.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra permettre l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation).

Toute opération devra être en conformité avec la Loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

### **ARTICLE UC.13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

---

#### *OBLIGATION DE PLANTER*

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum 40% de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 mètres carrés.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour quatre places.

Pour les clôtures, les haies monotypées de thuyas sont interdites.

#### *ESPACES PAYSAGERS PROTEGES (ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME)*

Les plantations existantes doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre équivalent. Seules, les extensions des constructions, dans la limite de 25% de l'existant, sont autorisées.

### **ARTICLE UC.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

**ARTICLE UC.15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE UC.16 : INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Il n'est pas fixé de règle.