

# COMMUNE DE JABLINES

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### REGLEMENT

## **SOMMAIRE**

I.	DISPOSITIONS GENERALES .....	3
II.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	6
	<i>Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....</i>	<i>7</i>
	<i>Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....</i>	<i>15</i>
III.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER.....	22
	<i>Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....</i>	<i>23</i>
	<i>Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....</i>	<i>28</i>
	ANNEXES .....	32

# **TITRE 1**

## **I. DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1, R.123-4 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune **de JABLINES**.

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

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 :

- L 111-9 et 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,
- 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,
- R 111-2, permettant de refuser les permis de construire qui sont de nature à porter atteinte à la **salubrité ou la sécurité publique**,
- 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**,
- 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**,
- 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 au 3e alinéa de l'article L. 126-1 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 R.126-1 du Code de l'Urbanisme les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste visée ci-dessus font l'objet d'une annexe au présent dossier.

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,
- les projets d'intérêt général ...

### **ARTICLE 3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (dites zones U) et en zones à protéger (dites zones A pour agricole et N pour naturelle). En outre, sur le document graphique figurent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (R.123.11 et R.123.12 du C.U), les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (L.130.1 du C.U).

1) Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont les zones et secteurs : UA, UAf, UB et UBa.

2) Les zones à protéger auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III sont la zone agricole : A et la zone naturelle : N avec les secteurs Nh, NI, Nx.

3) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont énumérés en annexe. Ils sont repérés sur le plan par un quadrillage fin conformément à la légende.

4) Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme sont identifiés par un quadrillage de lignes horizontales et verticales semé de ronds.

### **ARTICLE 4- ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce Plan local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des "adaptations mineures" rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente.

## TITRE 2

### II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du PLU :

- **UA** : zone urbaine correspondant aux parties anciennes du village
- **UB** : zone urbaine d'habitat correspondant à l'extension des parties anciennes du village

# CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

## CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond à la partie agglomérée ancienne du bourg de JABLINES. Il s'agit d'une zone affectée essentiellement à l'habitation ainsi qu'aux activités commerciales, artisanales et équipements collectifs qui en sont le complément naturel.

Cette zone, caractérisée par un tissu urbain de type ancien, comprend un habitat individuel souvent mitoyen. Elle présente une densité forte et les constructions sont, en règle générale, édifiées en ordre continu, sur l'alignement des emprises publiques soit en façade sur rue soit en pignon sur rue ou, le cas échéant, prolongées d'un mur.

Le règlement vise à maintenir l'aspect traditionnel du village, en particulier le mode d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions à destination agricole et les élevages d'animaux à l'exception de l'entretien et de la réfection (sans changement de destination) des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les constructions à destination artisanale soumises à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- L'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les aménagements de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés

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

#### *1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

- Les constructions à destination artisanale soumises à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune nuisance visuelle.

#### *2 - Protections, risques, nuisances*

Cette zone est localement concernée par le retrait gonflement des argiles – aléa faible. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

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

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

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès de largeur minimale de 5 mètres à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

2. En outre, dans le secteur UAf :

Ce secteur fait l'objet d'orientations particulières d'aménagement. Les accès et voiries doivent être conçus de manière à respecter les tracés de principes définis dans lesdites orientations (voir le document Orientations d'aménagement).

### ARTICLE UA-4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE)

#### **1- Alimentation en eau potable**

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

#### **2 - Assainissement**

##### a) 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.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

##### b) Eaux pluviales

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

Pour les constructions ou installations nouvelles, le pétitionnaire devra étudier la faisabilité d'une gestion complète des eaux pluviales à la parcelle (stockage / réutilisation / infiltration) et la mettre en œuvre.

Dans les cas où les techniques de gestion des eaux pluviales à la parcelle ne peuvent être mises en œuvre (partiellement ou en globalité), la démarche dérogatoire suivante est prévue : si l'infiltration des eaux pluviales n'est pas possible sur la parcelle, permission de rejeter les eaux pluviales excédentaires



vers l'aval (fossé, caniveau, réseau Eau Pluviale), sous réserve de réguler le ruissellement avec un débit de fuite contrôlé par un organe de régulation.

En outre, toute demande de permis de construire relative à des aménagements destinés à un autre usage que celui d'habitation (activité, parking, etc...) devra faire l'objet de la mesure suivante afin d'améliorer la qualité des eaux pluviales et de préserver la qualité du milieu récepteur : obligation de mettre en place des ouvrages de prétraitement ou de traitement des eaux pluviales adaptés à l'activité et à la configuration du site, et s'appliquant aux eaux de ruissellement issues de l'ensemble du site (imperméabilisations existantes et nouvelles).

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

### **3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

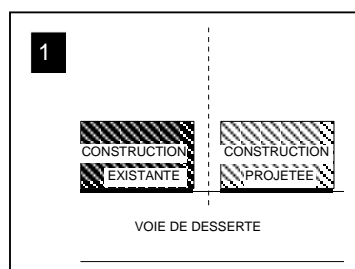
Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

1. Hormis en secteur UAf, les constructions seront implantées à l'alignement actuel ou futur des voies publiques (fig.1).



Toutefois, l'implantation de la façade des constructions dans un retrait compris entre 6 m et 20 m par rapport à l'alignement des voies publiques est autorisée à condition que la continuité bâtie soit assurée à l'alignement des voies publiques par des bâtiments ou des clôtures ou par les deux.

2. Dans le secteur UAf :

Les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait des voies publiques ou privées à créer. Toutefois par rapport à la RD 45, les constructions seront implantées soit à l'alignement actuel, soit en retrait minimum de 6 m à condition que la continuité bâtie soit assurée à l'alignement de la RD 45 par des bâtiments ou des clôtures ou par les deux.

3. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone,
- aux piscines non couvertes,
- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation représentant 30 % maximum de l'emprise au sol de la maison d'habitation.

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

Les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives aboutissant aux voies.

En cas de retrait par rapport à l'une des limites séparatives, celui-ci est ainsi défini :

- le retrait ne peut être inférieur à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction faisant face à la limite séparative sans pouvoir être inférieur à 2,50 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

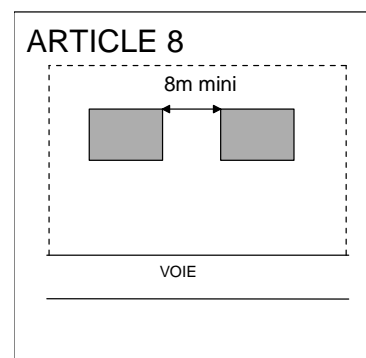
- aux constructions à destination d'équipements collectifs,
- aux piscines non couvertes,
- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation représentant 30 % maximum de l'emprise au sol de la maison d'habitation,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
  - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
  - que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

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

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 8 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs,
- aux piscines non couvertes,
- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation représentant 30 % maximum de l'emprise au sol de la maison d'habitation,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée.



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

L'emprise au sol est constituée par la projection verticale du volume hors-œuvre du bâtiment.

1. Hormis le secteur UAf, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie totale du terrain.

2. Dans le secteur UAf :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.

3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs,
- aux piscines non couvertes,

- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation représentant 30 % maximum de l'emprise au sol de la maison d'habitation,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de l'emprise au sol initiale.

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

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

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au sol naturel. Le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 3 (R+1+combles aménageables).

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation seront exclusivement construits en rez-de-chaussée.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les constructions à destination d'équipements collectifs,
- l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement,
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de hauteur effective au moment du sinistre.

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

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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 ».

Les dispositions édictées par le présent article 11 pourront ne pas être imposées :

- dans le cas d'un projet architectural particulièrement bien étudié sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou dans le paysage urbain soit également étudiée,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble si la situation existante n'est pas aggravée.

#### **Aspect général, volume.**

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

#### **Percements**

Les châssis de toit seront limités à deux par versant. Les châssis doivent être axés avec l'une des ouvertures du niveau situé juste en dessous. Ces châssis ne présenteront pas de saillie par rapport au plan de la toiture.

Deux types de châssis sont possibles :

- les châssis à tabatière (châssis coulissant) de dimension n'excédant pas 0,80 mètre de hauteur ;
- les châssis basculants et/ou pivotants de dimension n'excédant pas 1,20 mètres de hauteur.

**Couverture**

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions principales seront à versants dont les pentes seront comprises entre 35° et 55°. Elles seront réalisées en matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile (ton vieilli ou en harmonie avec les toitures avoisinantes).

Ces dispositions ne s'imposent pas :

- aux vérandas et aux bâtiments annexes ayant une emprise au sol de moins de 20 m<sup>2</sup>;
- aux abris de jardins en bois
- aux constructions contemporaines (utilisant des matériaux de développement durable)

**Murs**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes

**Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La clôture n'excédera pas une hauteur totale de 2m et peut être doublée d'une haie vive.

**Divers**

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires ne seront pas visibles des voies publiques.

**Éléments remarquables du paysage**

Des travaux sur les éléments protégés au titre des articles L 123.1.6° et 7° du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments.

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

**ARTICLE UA-12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT*****1 - Principes***

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

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les divisions de propriétés qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes. Cette obligation s'applique sans préjudice de l'obligation ou non d'une quelconque autorisation préalable.

Lorsque le bénéficiaire du permis de construire ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement requises, 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 immédiate de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, soit au versement de la participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue à l'article L. 332-7-1.

Chaque emplacement extérieur doit présenter une accessibilité satisfaisante et individualisée.

Une surface minimale de 28 m<sup>2</sup> (4 m de largeur par 7 m de longueur) par emplacement de stationnement extérieur sur la propriété, dégagement compris, sera prévue, de façon à pouvoir faire aisément demi-tour.

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

### **A - Constructions à destination d'habitation**

Il sera aménagé :

- deux places de stationnement par logement.
- en cas d'extension de construction existante visant à la création d'un nouveau logement, une place de stationnement par tranche comprise entre 0 et 30 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

Places visiteurs : dans le cas d'opérations de constructions groupées ou de logements collectifs, il sera aménagé une place visiteur, aisément accessible depuis l'espace public, pour trois logements.

### **B - Constructions à destination de commerces, de bureaux et d'artisanat**

Une surface au moins égale à 60% de la SHON sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la SHON n'excède pas 40 m<sup>2</sup> dans une même construction.

### **C - Constructions à destination d'hôtels, restaurants**

Il sera aménagé :

- une place de stationnement par chambre d'hôtel.
- une place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de SHON de salle de restaurant.

Ne sont pas soumises au présent article les constructions à destination d'équipements collectifs. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

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

### *Espaces verts*

30% au moins de la superficie totale du terrain devra être traité en espaces verts plantés en pleine terre.

### *Plantations*

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales en nombre équivalent.

La plantation ou la présence d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre de toute construction. Un arbre est dit de haute-tige lorsqu'il possède un tronc unique dont la ramure commence au minimum à environ 1,50 m du sol et dont la circonférence est de 40 cm minimum.

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 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Le coefficient d'occupation du sol (COS) applicable à la zone est de 0,4

Ne sont pas soumises aux règles résultant du présent article :

- les constructions à destination d'équipements collectifs
- les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation

- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants qui ne respectent pas les règles du présent article dans la limite de la surface hors œuvre nette (SHON) effective au moment du sinistre.

Par ailleurs, sur l'ensemble de la zone, conformément à l'article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

## **CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

### **CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone d'extension du bourg ancien destinée à accueillir un habitat de densité moyenne ainsi que des activités commerciales, artisanales, de services et des équipements collectifs qui en sont le complément naturel. Elle est déjà occupée par de l'habitat individuel et une opération récente de lotissement. L'habitat y est implanté le plus souvent en retrait de l'alignement des voies.

Le règlement vise à maintenir le caractère résidentiel et à permettre la gestion des constructions existantes.

Cette zone UB comprend un secteur, le secteur UBa correspondant au lotissement du bois des maréchaux.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions à destination agricole et les élevages d'animaux
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les constructions à destination artisanale soumises à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- L'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les aménagements de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés

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

##### ***1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières***

- Les constructions à destination artisanale soumises à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune nuisance visuelle.

##### ***2 - Protections, risques, nuisances***

Cette zone est localement concernée par le retrait gonflement des argiles – aléa faible. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

Une partie du secteur UBa est affectée par les nuisances sonores liées à la ligne TGV d'interconnexion qui traverse le territoire communal. Un isolement acoustique des bâtiments qui seront construits dans le secteur affecté par le bruit de part et d'autre de la ligne TGV sera imposé.

Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB-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 un accès de largeur minimale de 5 mètres à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

Tout accès direct sur la RD 45 au droit du secteur UBa est interdit.

### **ARTICLE UB-4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE)**

#### ***1- Alimentation en eau potable***

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

#### ***2 - Assainissement***

##### ***a) 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.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

##### ***b) Eaux pluviales***

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

Pour les constructions ou installations nouvelles, le pétitionnaire devra étudier la faisabilité d'une gestion complète des eaux pluviales à la parcelle (stockage / réutilisation / infiltration) et la mettre en œuvre.

Dans les cas où les techniques de gestion des eaux pluviales à la parcelle ne peuvent être mises en œuvre (partiellement ou en globalité), la démarche dérogatoire suivante est prévue : si l'infiltration des eaux pluviales n'est pas possible sur la parcelle, permission de rejeter les eaux pluviales excédentaires vers l'aval (fossé, caniveau, réseau Eau Pluviale), sous réserve de réguler le ruissellement avec un débit de fuite contrôlé par un organe de régulation.

En outre, toute demande de permis de construire relative à des aménagements destinés à un autre usage que celui d'habitation (activité, parking, etc...) devra faire l'objet de la mesure suivante afin d'améliorer la qualité des eaux pluviales et de préserver la qualité du milieu récepteur : obligation de



mettre en place des ouvrages de prétraitement ou de traitement des eaux pluviales adaptés à l'activité et à la configuration du site, et s'appliquant aux eaux de ruissellement issues de l'ensemble du site (imperméabilisations existantes et nouvelles).

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

### **3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

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

Hormis en secteur UBa, pour être constructible un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 1250 m<sup>2</sup>, afin de préserver les caractéristiques traditionnelles et l'homogénéité du parcellaire (voir rapport de présentation du PLU pour explications et justifications).

Hormis en secteur UBa, pour les constructions édifiées après la date d'approbation du PLU, leur reconstruction après sinistre est interdite si le terrain sur lequel elles sont implantées est devenu inférieur à 1250 m<sup>2</sup> après division foncière.

Ces règles ne s'appliquent pas pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

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

1. Les constructions hormis en secteur UBa doivent être implantées à une distance d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.
2. En secteur UBa, les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs,
- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation représentant 30 % maximum de l'emprise au sol de la maison d'habitation.
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone, sous réserve que la distance initiale par rapport à l'alignement des voies publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ne soit pas diminuée,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone, sous réserve que la distance par rapport à l'alignement des voies publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ne soit pas diminuée,
- aux piscines non couvertes,

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

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Celui-ci est ainsi défini :

- le retrait ne peut être inférieur à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction faisant face à la limite séparative sans pouvoir être inférieur à 2,50 mètres.

**Les règles du présent article ne s'appliquent pas :**

- aux constructions à destination d'équipements collectifs,

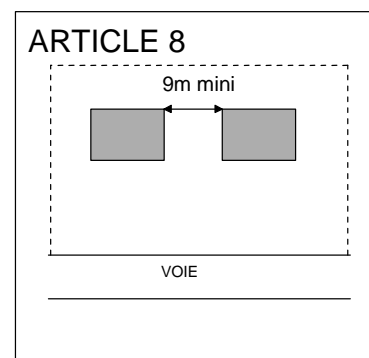
- aux piscines non couvertes,
- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation représentant 30 % maximum de l'emprise au sol de la maison d'habitation,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
  - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
  - que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

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

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 9 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs,
- aux piscines non couvertes,
- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation représentant 30 % maximum de l'emprise au sol de la maison d'habitation,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée.



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

L'emprise au sol est constituée par la projection verticale du volume hors-cœuvre du bâtiment.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie totale du terrain.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs,
- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation représentant 30 % maximum de l'emprise au sol de la maison d'habitation.
- aux piscines non couvertes
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dans la limite de l'emprise au sol initiale.

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

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

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres par rapport au sol naturel. Le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 2 (R+ combles aménageables).

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation seront exclusivement construits en rez-de-chaussée.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les constructions à destination d'équipements collectifs,
- l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement,
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de hauteur effective au moment du sinistre.

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

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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 ».

Les bâtiments seront conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière.

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale intégrant :

- soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre
- soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières, vérandas...),

peuvent déroger aux règles ci-après du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

### **Aspect général, volume.**

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

### **Percements**

Les châssis de toit seront limités à deux par versant. Les châssis doivent être axés avec l'une des ouvertures du niveau situé juste en dessous. Ces châssis ne présenteront pas de saillie par rapport au plan de la toiture.

Deux types de châssis sont possibles :

- les châssis à tabatière (châssis coulissants) de dimension n'excédant pas 0,80 mètre de hauteur ;
- les châssis basculants et/ou pivotants de dimension n'excédant pas 1,20 mètres de hauteur.

### **Couverture**

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions principales seront à versants dont les pentes seront comprises entre 30° et 55°. Elles seront réalisées en matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile (ton vieilli ou en harmonie avec les toitures avoisinantes).

Ces dispositions ne s'imposent pas :

- aux vérandas et aux bâtiments annexes ayant une emprise au sol de moins de 20 m<sup>2</sup>;
- aux abris de jardins en bois
- aux constructions contemporaines (utilisant des matériaux de développement durable)

**Murs**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes

**Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La clôture n'excédera pas une hauteur totale de 2 m et peut être doublée d'une haie vive. Pour les nouvelles constructions il sera prévu un appendice dans la clôture permettant le rangement des poubelles.

**Divers**

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires ne seront pas visibles des voies publiques.

**Éléments remarquables du paysage**

Des travaux sur les éléments protégés au titre des articles L 123.1.6° et 7° du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments.

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

**ARTICLE UB-12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT*****1 - Principes***

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

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les divisions de propriétés qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes. Cette obligation s'applique sans préjudice de l'obligation ou non d'une quelconque autorisation préalable.

Lorsque le bénéficiaire du permis de construire ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement requises, 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 immédiate de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, soit au versement de la participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue à l'article L. 332-7-1.

Chaque emplacement extérieur doit présenter une accessibilité satisfaisante et individualisée.

Une surface minimale de 28 m<sup>2</sup> (4 m de largeur par 7 m de longueur) par emplacement de stationnement extérieur sur la propriété, dégagement compris, sera prévue, de façon à pouvoir faire aisément demi-tour.

***2 - Nombre d'emplacements*****A - Constructions à destination d'habitation**

Il sera aménagé :

- deux places de stationnement par logement.
- en cas d'extension de construction existante visant à la création d'un nouveau logement, une place de stationnement par tranche comprise entre 0 et 30 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

Places visiteurs : dans le cas d'opérations de constructions groupées ou de logements collectifs, il sera aménagé une place visiteur, aisément accessible depuis l'espace public, pour trois logements.

**B - Constructions à destination de commerces, de bureaux et d'artisanat**

Une surface au moins égale à 60% de la SHON sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la SHON n'excède pas 40 m<sup>2</sup> dans une même construction.

**C - Constructions à destination d'hôtels, restaurants**

Il sera aménagé :

- une place de stationnement par chambre d'hôtel.
- une place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de SHON de salle de restaurant.

Ne sont pas soumises au présent article les constructions à destination d'équipements collectifs. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

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

*Espaces verts*

30% au moins de la superficie totale du terrain devra être traité en espaces verts plantés en pleine terre.

*Plantations*

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales en nombre équivalent.

La plantation ou la présence d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre de toute construction. Un arbre est dit de haute-tige lorsqu'il possède un tronc unique dont la ramure commence au minimum à environ 1,50 m du sol et dont la circonférence est de 40 cm minimum.

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 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Le coefficient d'occupation du sol (COS) applicable à la zone est de 0,4.

Ne sont pas soumises aux règles résultant du présent article :

- les constructions à destination d'équipements collectifs
- les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants qui ne respectent pas les règles du présent article dans la limite de la surface hors œuvre nette (SHON) effective au moment du sinistre.

Par ailleurs, sur l'ensemble de la zone, conformément à l'article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

## **TITRE 3**

### **III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER**

Le présent titre s'applique aux zones à protéger du PLU :

- **A** : zone agricole
- **N** : zone naturelle

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

La zone A est une zone à protéger en raison du potentiel des terres agricoles.  
Elle correspond aux parties du territoire communal affectées à l'exploitation agricole.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Tout ce qui n'est pas visé à l'article A-2 est interdit.

En outre, dans la bande de 50 m figurée au plan de zonage, comptée à partir de la lisière du massif boisé de Lesches, notamment du marais du refuge, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

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

##### *1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone
- Les constructions et installations nécessaires à la gestion des exploitations agricoles si les conditions définies à l'article 3 du schéma directeur départemental des structures agricoles de Seine-et-Marne, prescrit par arrêté préfectoral, sont respectées (voir document en annexe au PLU).
- Une construction à destination d'habitation par exploitation agricole, quand elle est indispensable au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elle soit implantée à moins de 100 mètres du corps de ferme principal, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées. La surface hors œuvre nette autorisée ne dépassera pas 250m<sup>2</sup>.

##### *2 - Protections, risques, nuisances*

Une partie de la zone A est couverte par le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI matérialisé sur les documents graphiques) de la vallée de la Marne qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent PLU.

La zone A est couverte par le risque retrait gonflement des argiles – aléas faible. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

Une partie de la zone est concernée par le risque de mouvements de terrain lié à la présence de carrière abandonnée de silex au lieudit « Haut Château ». A l'intérieur de l'espace couvert par ce risque, les projets de construction font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

Une partie de la zone A est affectée par les nuisances sonores liées à la ligne TGV d'interconnexion qui traverse le territoire communal: un isolement acoustique des bâtiments qui seront construits dans le secteur affecté par le bruit de part et d'autre de la ligne TGV sera imposé.

Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre des articles L.123-1-6° et L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A-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 un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### **ARTICLE A-4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE)**

#### ***1- Alimentation en eau potable***

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

#### ***2 - Assainissement***

##### ***a) Eaux usées***

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

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

##### ***b) Eaux pluviales***

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

Pour les constructions ou installations nouvelles, le pétitionnaire devra étudier la faisabilité d'une gestion complète des eaux pluviales à la parcelle (stockage / réutilisation / infiltration) et la mettre en œuvre.

Dans les cas où les techniques de gestion des eaux pluviales à la parcelle ne peuvent être mises en œuvre (partiellement ou en globalité), la démarche dérogatoire suivante est prévue : si l'infiltration des eaux pluviales n'est pas possible sur la parcelle, permission de rejeter les eaux pluviales excédentaires vers l'aval (fossé, caniveau, réseau Eau Pluviale), sous réserve de réguler le ruissellement avec un débit de fuite contrôlé par un organe de régulation.

En outre, toute demande de permis de construire relative à des aménagements destinés à un autre usage que celui d'habitation (activité, parking, etc...) devra faire l'objet de la mesure suivante afin d'améliorer la qualité des eaux pluviales et de préserver la qualité du milieu récepteur : obligation de mettre en place des ouvrages de prétraitement ou de traitement des eaux pluviales adaptés à l'activité et à la configuration du site, et s'appliquant aux eaux de ruissellement issues de l'ensemble du site (imperméabilisations existantes et nouvelles).

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.



**3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 30 mètres par rapport à l'alignement.

Toutefois, dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les extensions seront dans le prolongement des bâtiments existants.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs
- à l'aménagement (surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone, à condition que la distance par rapport à l'alignement ne soit pas diminuée

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

Les constructions doivent s'implanter en observant une marge de reculement définie ci-dessous.

La distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la hauteur au faitage du bâtiment.

Toutefois, l'implantation en limite séparative pourra être autorisée si le bâtiment s'adosse à des constructions de mêmes dimensions et en bon état existant sur le fond voisin ou s'il s'agit de construction annexe ne comportant qu'un seul niveau.

Pour l'implantation de postes de transformateur électrique ou de détente de gaz, il pourra ne pas être imposé de marge de reculement par rapport aux limites séparatives.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif ou public.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

La hauteur totale des constructions à destination agricole ne doit pas excéder 12 mètres.

La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres et deux niveaux (R + combles aménageables).

En cas de terrain en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les constructions à destination d'équipements collectifs,
- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement,
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de hauteur effective au moment du sinistre.

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

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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 ».

### **1. Les constructions à destination d'habitation**

Les bâtiments seront conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière.

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale intégrant :

- soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre
- soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières, vérandas...),

peuvent déroger aux règles ci-après du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

### **Aspect général, volume.**

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

### **Percements**

Les châssis de toit seront limités à deux par versant. Les châssis doivent être axés avec l'une des ouvertures du niveau situé juste en dessous. Ces châssis ne présenteront pas de saillie par rapport au plan de la toiture.

Deux types de châssis sont possibles :

- les châssis à tabatière (châssis coulissants) de dimension n'excédant pas 0,80 mètre de hauteur ;
- les châssis basculants et/ou pivotants de dimension n'excédant pas 1,20 mètres de hauteur.

### **Couverture**

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions principales seront à versants dont les pentes seront comprises entre 30° et 55°. Elles seront réalisées en matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile (ton vieilli ou en harmonie avec les toitures avoisinantes).

Ces dispositions ne s'imposent pas :

- aux vérandas et aux bâtiments annexes ayant une emprise au sol de moins de 20 m<sup>2</sup>;
- aux abris de jardins en bois
- aux constructions contemporaines (utilisant des matériaux de développement durable)

### **Murs**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes

### **Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La clôture n'excédera pas une hauteur totale de 2m et peut être doublée d'une haie vive. Pour les nouvelles constructions il sera prévu un appendice dans la clôture permettant le rangement des poubelles.

Sur les terrains soumis aux risques d'inondation, les clôtures devront comporter un dispositif permettant d'assurer la libre circulation des eaux.

### **Divers**

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires ne seront pas visibles des voies publiques.

### **2. Les bâtiments d'exploitation agricole**

Outre les matériaux d'usage traditionnel (maçonneries enduites et traditionnelles, bardage bois, ...), peuvent être utilisés des bardages sous réserve d'être teintés avec des couleurs choisies pour une bonne insertion dans l'environnement et prises dans des gammes sombres (sauf impossibilité technique).

### **3. Éléments remarquables du paysage**

Des travaux sur les éléments protégés au titre des articles L 123.1.6° et 7° du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments.

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

## **ARTICLE A-12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES 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.

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, d'espèces locales.

Afin d'insérer au mieux les bâtiments d'exploitation agricole dans le paysage, des plantations d'arbres de haute tige avec des essences locales doivent être réalisées aux abords du bâtiment.

## **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle.

## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

La zone N correspond à l'ensemble des espaces naturels boisés ou non, qu'il convient de protéger et de mettre en valeur en raison de la qualité de ces sites.

Cette zone N comprend trois secteurs :

- le secteur NI correspondant à une partie de la base de loisirs de Jablines-Annet.
- le secteur Nh lié à l'habitat isolé en zone naturelle.
- le secteur Nx lié à l'activité PETROREP.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Tout ce qui n'est pas visé à l'article N-2 est interdit.

En outre, dans la bande de 50 m figurée au plan de zonage, comptée à partir de la lisière du massif boisé de Lesches, notamment le marais du refuge, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

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

##### *1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

- Dans l'ensemble de la zone :
  - Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
  - Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à la gestion forestière
  - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone
- Dans le secteur NI :
  - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et aux activités de la base régionale de loisirs de Jablines-Annet.
- Dans le secteur Nh :
  - L'aménagement, l'extension des constructions existantes (à la date d'approbation du PLU) à destination d'habitat dans la limite de 30 % de la surface hors œuvre nette avant travaux.
- Dans le secteur Nx :
  - Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées à l'activité existante.

##### *2 - Protections, risques, nuisances*

La zone N est couverte par le risque retrait gonflement des argiles – aléas faible. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

Une partie de la zone N est couverte par le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI matérialisé sur les documents graphiques) de la vallée de la Marne qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent PLU.

Une partie de la zone est concernée par le risque de mouvements de terrain lié à la présence de carrière abandonnée de silex au lieudit « Haut Château ». A l'intérieur de l'espace couvert par ce risque, les projets de construction font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

Une partie de la zone N est affectée par les nuisances sonores liées à la ligne TGV d'interconnexion qui traverse le territoire communal: un isolement acoustique des bâtiments qui seront construits dans le secteur affecté par le bruit de part et d'autre de la ligne TGV sera imposé.

Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre des articles L.123-1-6° et L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N-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 un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### **ARTICLE N-4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE)**

#### ***1- Alimentation en eau potable***

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

#### ***2 - Assainissement***

##### ***a) Eaux usées***

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

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

##### ***b) Eaux pluviales***

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

Pour les constructions ou installations nouvelles, le pétitionnaire devra étudier la faisabilité d'une gestion complète des eaux pluviales à la parcelle (stockage / réutilisation / infiltration) et la mettre en œuvre.

Dans les cas où les techniques de gestion des eaux pluviales à la parcelle ne peuvent être mises en œuvre (partiellement ou en globalité), la démarche dérogatoire suivante est prévue : si l'infiltration des eaux pluviales n'est pas possible sur la parcelle, permission de rejeter les eaux pluviales excédentaires

vers l'aval (fossé, caniveau, réseau Eau Pluviale), sous réserve de réguler le ruissellement avec un débit de fuite contrôlé par un organe de régulation.

En outre, toute demande de permis de construire relative à des aménagements destinés à un autre usage que celui d'habitation (activité, parking, etc...) devra faire l'objet de la mesure suivante afin d'améliorer la qualité des eaux pluviales et de préserver la qualité du milieu récepteur : obligation de mettre en place des ouvrages de prétraitement ou de traitement des eaux pluviales adaptés à l'activité et à la configuration du site, et s'appliquant aux eaux de ruissellement issues de l'ensemble du site (imperméabilisations existantes et nouvelles).

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

### **3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies.

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

Les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de ces limites.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

L'emprise au sol est constituée par la projection verticale du volume hors-œuvre du bâtiment.

En secteur NI, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie totale du terrain.

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

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

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement,
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de hauteur effective au moment du sinistre.

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

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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 ».

Sur les terrains soumis aux risques d'inondation, les clôtures devront comporter un dispositif permettant d'assurer la libre circulation des eaux.

### **Éléments remarquables du paysage**

Des travaux sur les éléments protégés au titre des articles L 123.1.6° et 7° du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments.

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

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

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, d'espèces locales.

Afin d'insérer au mieux les bâtiments, installations, aménagements dans le paysage, des plantations d'arbres de haute tige avec des essences locales doivent être réalisées à leurs abords.

## **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le coefficient d'occupation du sol (COS) applicable au secteur NI est de 0,1.

## **ANNEXES**



# ANNEXE I - DEFINITIONS

## SOMMAIRE

Zonage

Occupation du sol

Voirie

Terrain

Implantation, forme et volume des constructions

Hauteur

Coefficient d'occupation du sol

Divers

# Z O N A G E

*Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets, circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.*

## **ZONE**

Constituée par l'ensemble des terrains ayant une même vocation et soumis aux mêmes règles, chaque zone est représentée par un sigle (ex. : UA, N, A, ...).

**Remarque :** Les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles, ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

## **SECTEUR**

Ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le règlement valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex. : UBa).

## **ZONES URBAINES**

Ensemble des espaces déjà urbanisés et/ou des espaces dont les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre U (ex. : UA, UB, ...).

## **ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

Dites zones « N » , elles correspondent aux espaces de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Des constructions peuvent y être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

## **ZONES AGRICOLES**

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

### **ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) :**

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique, ou un établissement public y ayant vocation, décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains en vue de les céder ou concéder ultérieurement à des utilisations publiques ou privées.

### **EMPLACEMENT RESERVE :**

Emprise désignée par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but de réaliser un équipement public ou d'intérêt général (ex : hôpital, école...) ou des opérations de voirie (création, élargissement...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération. Seules des autorisations à titre précaire peuvent éventuellement y être réalisées par le propriétaire.

### **ESPACE BOISE CLASSE :**

#### ***Article L 130.1 du code de l'urbanisme***

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

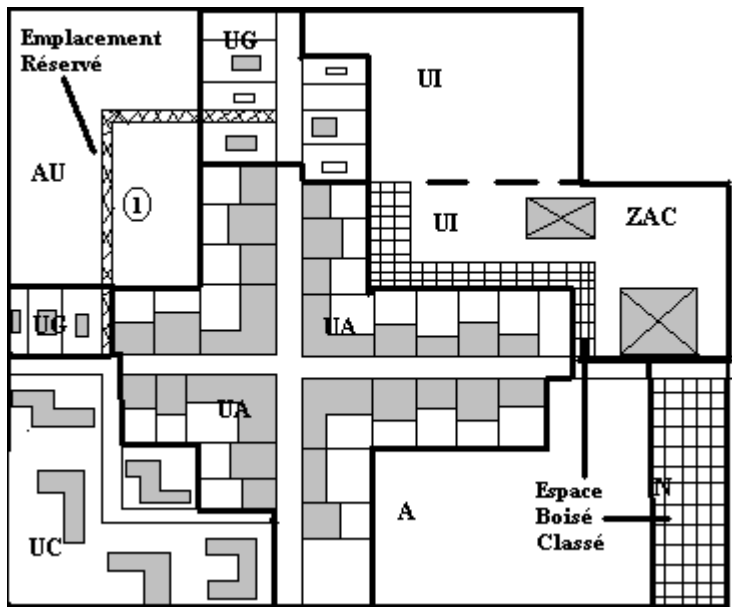
Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres 1<sup>er</sup> et 2 du titre 1<sup>er</sup> livre 3 du code forestier.

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

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé conformément aux dispositions de l'article L.222-1 du Code forestier ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière... »



# OCCUPATION DU SOL

## **AFFOUILLEMENT DE SOL :**

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 mètres.

## **EXHAUSSEMENT DE SOL :**

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa hauteur excède 2 mètres.

## **OPERATIONS DE CONSTRUCTIONS GROUPEES**

Ensemble de constructions faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

## **INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT :**

Catégories d'activités, générant des nuisances ou des dangers, soumise à une réglementation stricte relevant du code de l'environnement. Cette réglementation soumet l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie.

## **LOTISSEMENT :**

Division d'une propriété foncière en vue de l'implantation ou de la transformation de bâtiments.

La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

## **BATIMENTS ANNEXES A L'HABITATION**

Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation correspondent aux bâtiments non contigus et secondaires à l'habitation principale et ne comprenant pas de pièces de vie ou de travail : garage, abri de jardin, bûcher, etc ...

# VOIRIE

## VOIE PUBLIQUE

Ensemble des circulations (automobiles, piétonnes, cyclables, équestres...) d'usage public et appartenant à une personne publique.

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement qui constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

## VOIE PRIVEE

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...).

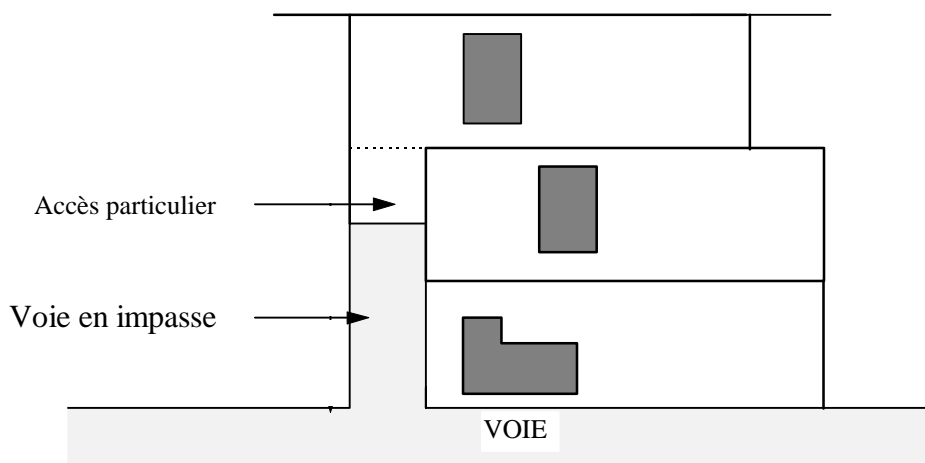
## VOIE EN IMPASSE (voir schéma ci-dessous)

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

La longueur des voies en impasse et des accès particuliers peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc...).

## ACCES PARTICULIER (voir schéma ci-dessous)

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété. Il est situé à la limite de l'unité foncière et de la voie.

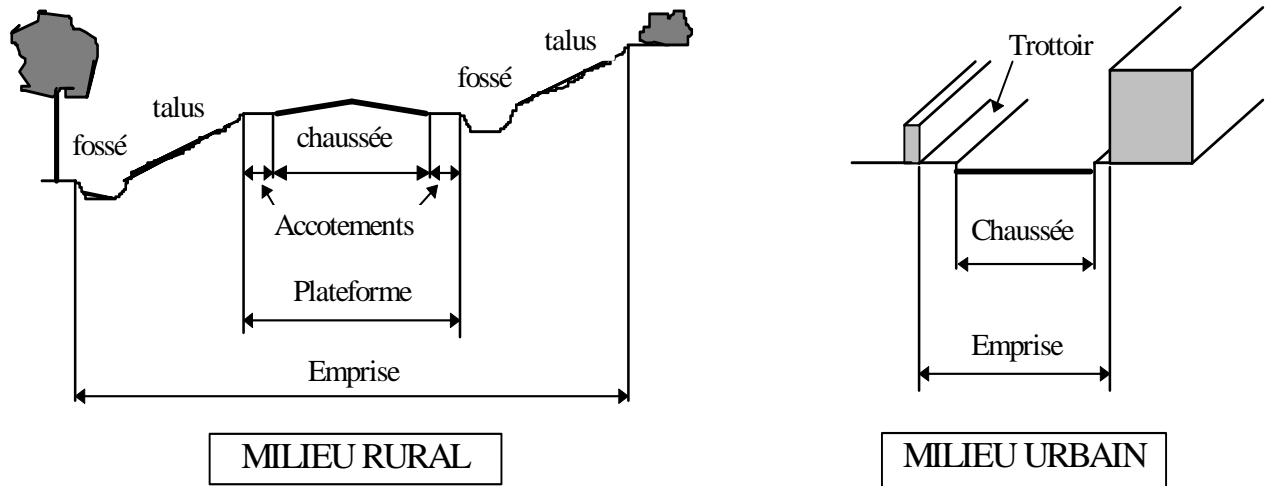


## **ZONE NON AEDIFICANDI :**

Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public.

## **EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE :**

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plateforme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).



# TERRAIN

Il convient de distinguer :

## LA PARCELLE

C'est la plus petite portion du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

## LE TERRAIN OU UNITE FONCIERE

L'unité foncière correspond à l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. Le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U. Si une propriété est traversée par une voie ou un cours d'eau, elle est constituée de plusieurs unités foncières.



Ex : les parcelles 81, 82 et 90 qui appartiennent à Monsieur **MARTIN**.

Les parcelles 81 et 82 qui sont contiguës constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.

Par contre, la parcelle 90 constitue une unité foncière distincte puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.



## **SUPERFICIE DU TERRAIN**

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, COS ,etc...) est celle de l'unité foncière.

Pour l'application des dispositions du règlement, doivent être déduites de cette superficie :

1°) La partie incorporée à une voie de desserte du terrain, existante ou prévue dans un projet antérieurement approuvé. On ne peut en effet considérer comme constructible une partie de terrain affectée de façon permanente à la circulation.

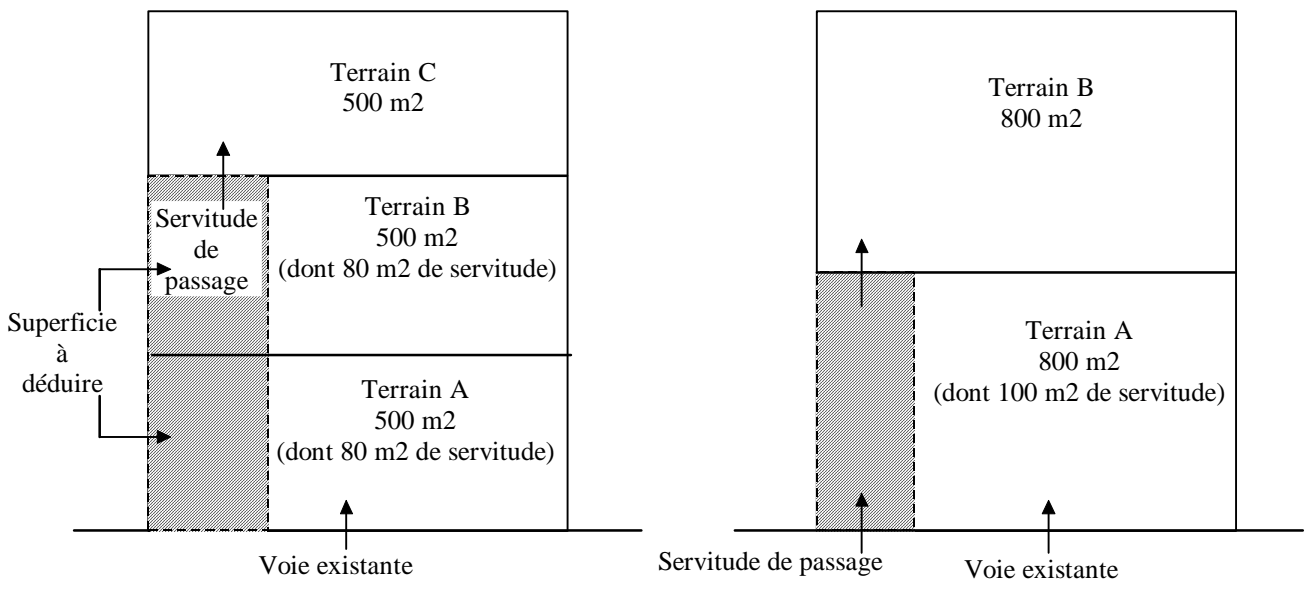
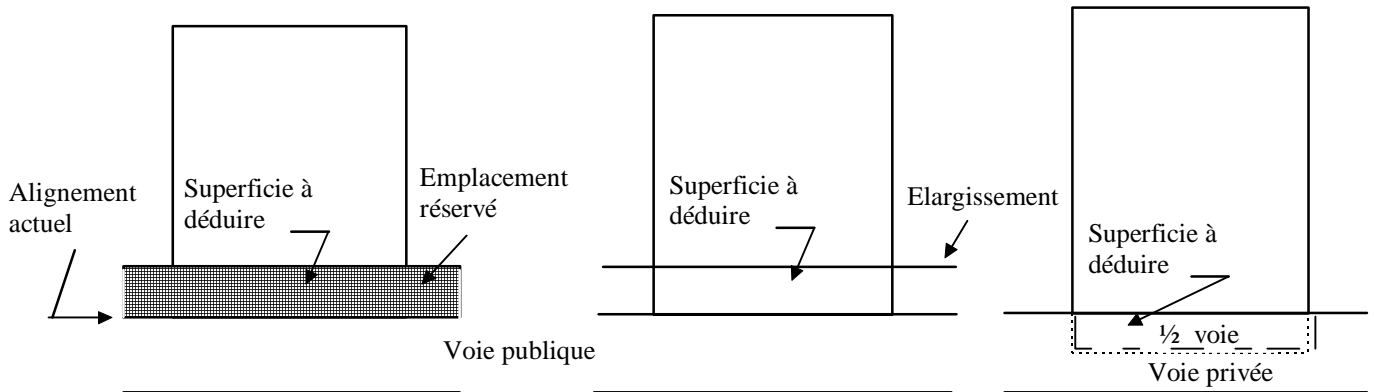
Est par conséquent déduite la superficie :

- d'un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies.
- d'un élargissement prévu au P.L.U.
- d'une voie privée telle que définie dans la présente annexe (voir illustration ci-après).

L'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la cession gratuite du terrain nécessaire à l'élargissement, le redressement ou la création de voies publiques, dans la limite de 10% de la surface du terrain. Dans ce cas la superficie ainsi cédée gratuitement est prise en compte pour le calcul du coefficient d'occupation du sol (COS) (art.R332.15 du code de l'urbanisme).

2) La partie située dans un emplacement réservé pour la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général. Toutefois, le propriétaire qui accepte de céder gratuitement la partie comprise dans un de ces emplacements peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain tout ou partie du COS affecté à la partie cédée (art. R 123-10 du code de l'urbanisme).

## SUPERFICIE DE TERRAIN DETERMINANT LES DROITS A CONSTRUIRE



La servitude de passage dessert 2 terrains (B et C). Elle constitue donc une voie.

Sa superficie n'est pas prise en compte pour le calcul des droits à construire.

La même règle s'applique quel que soit le statut juridique de l'accès.

La servitude ne dessert qu'un terrain (B). Elle ne constitue donc pas une voie.

Sa superficie est prise en compte pour le calcul des droits à construire du terrain A.

Elle ne le serait pas si l'accès au terrain A se faisait par la servitude (2 terrains desservis).

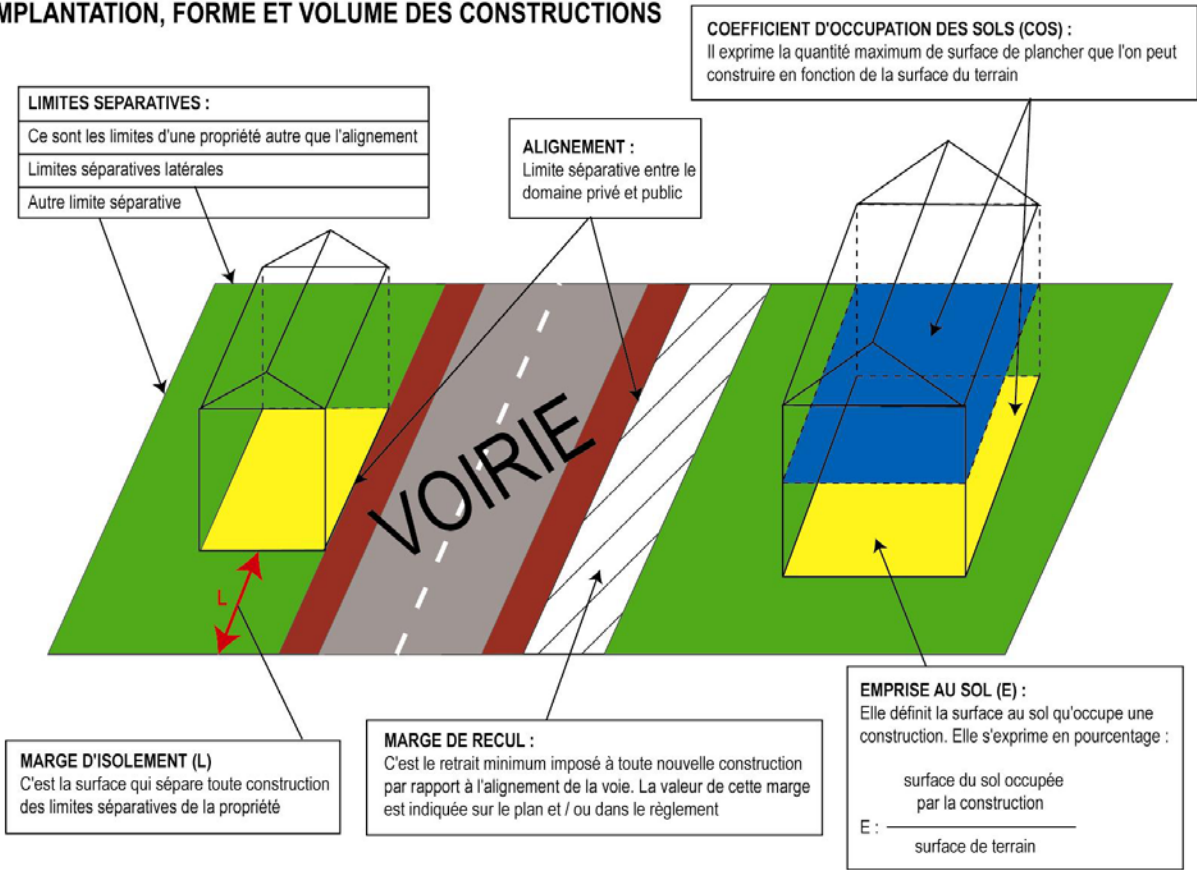
## **VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)**

Cette expression désigne la voirie, proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, les télécommunications.

Une voie est dite en état de viabilité lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte tenu de leur importance et de leur destination.

# IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

## IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS



Voir définitions et exemples pages suivantes.

## **ALIGNEMENT**

L'alignement correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée. Il n'existe que dans le cas des propriétés riveraines d'une voie publique. En revanche, dès lors qu'il s'agit de voies privées l'alignement disparaît, l'implantation des constructions se réalise alors soit par rapport à l'axe de la voie, soit par rapport à la limite de fait entre le terrain et la voie.

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies. Sauf dispositions contraires du règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics...).

Sont concernées les voies qui, à la date de la décision administrative se prononçant sur la constructibilité du terrain ou sur l'utilisation du sol, sont soit existantes, soit prévues par le plan local d'urbanisme ou par un projet de remaniement parcellaire approuvé (lotissement, AFU autorisée, etc...).

## **LIMITES SEPARATIVES**

On distingue dans certains cas les limites latérales et les limites de fond de terrain (voir schéma ci après).

Exemples : les limites latérales figurent en gras.

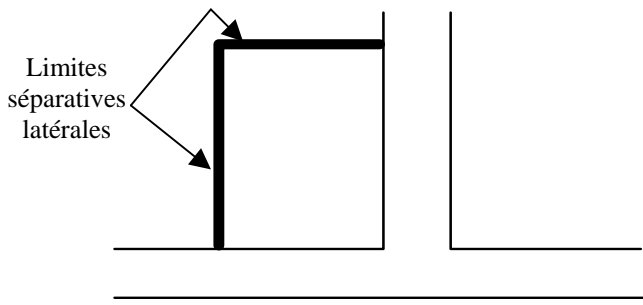


Fig 1

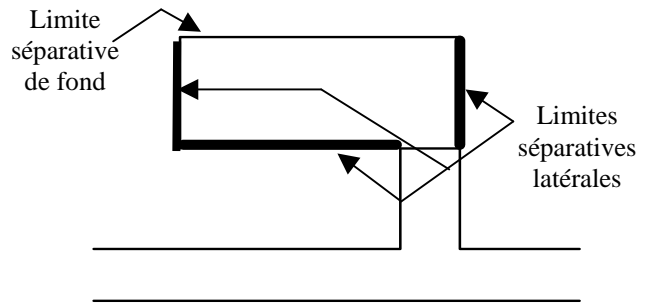


Fig 2

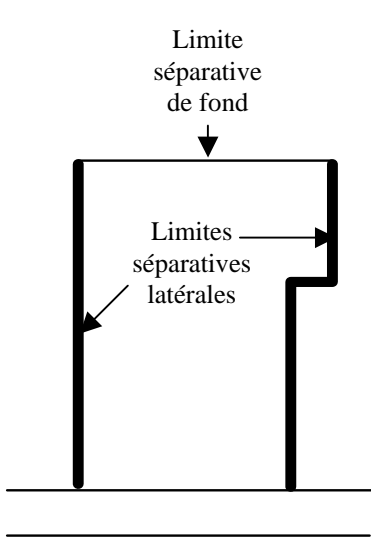


Fig 3

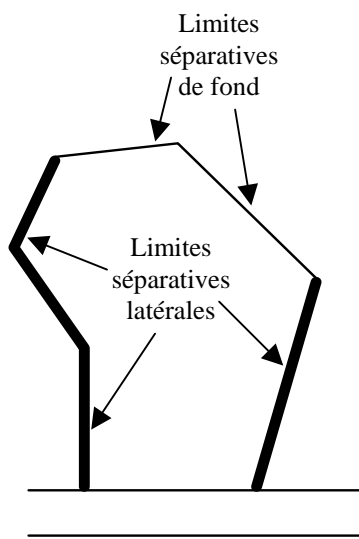


Fig 4

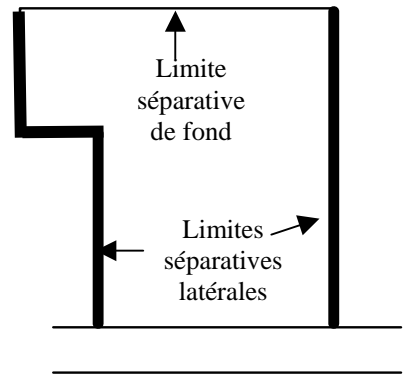


Fig 5

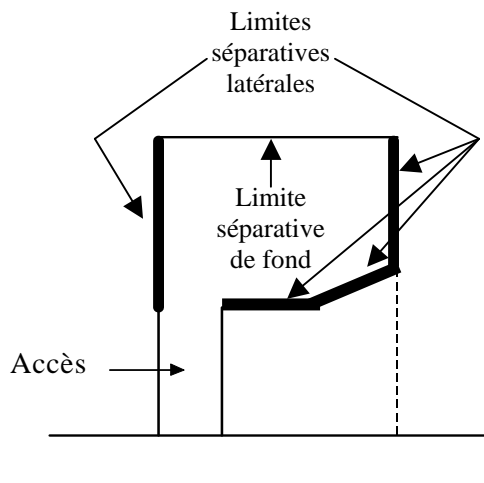


Fig 6

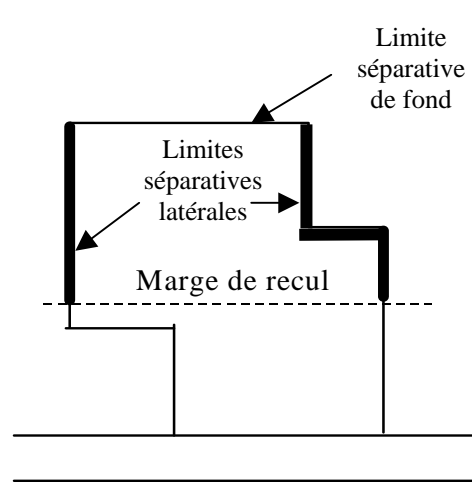


Fig 7

## **MARGES D'ISOLEMENT**

La marge d'isolement est la distance séparant toute construction des limites séparatives. Son calcul s'appuie sur les définitions suivantes :

- Distance minimale (d)

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies (sauf exceptions prévues dans le règlement de la zone). Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...), la marge d'isolement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture.

- Niveau du terrain naturel

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du terrain le plus haut.

- Marge spéciale d'isolement

Il s'agit d'une mesure spécifique qui s'applique en limite des zones d'activités et des zones d'habitat. Cette mesure a pour but d'obliger les industriels à réaliser une structure végétale pour former « écran » et réduire ainsi les nuisances qui peuvent être occasionnées au voisinage.

## **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol est considérée comme étant la projection verticale des constructions au sol à l'exception des constructions en surplomb sans appui au sol (par exemple les balcons...).

# HAUTEUR

## **HAUTEUR TOTALE (HT)**

La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faîtage ou le sommet de l'acrotère) et le terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde corps à claire voie
- la partie ajourée des acrotères
- les pergolas
- les souches de cheminée
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur
- les accès aux toitures terrasses

## **TERRAIN NATUREL**

On entend par terrain naturel le niveau du terrain (T.N.) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.



## **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

### **C.O.S. :**

C'est le rapport entre la surface de plancher hors oeuvre nette (définie ci-après) qu'il est possible de construire et la superficie du terrain (ou unité foncière).

Exemple : sur un terrain de 1000 m<sup>2</sup>, dans une zone où le COS est égal à 0,30, il pourra être construit :  $1000\text{m}^2 \times 0,30 = 300 \text{ m}^2$  de plancher.

### **C.O.S. RESIDUEL :**

C'est le COS qui reste disponible sur un terrain déjà bâti.

**Exemple** : sur un terrain de 1000 m<sup>2</sup> avec un COS de 0,30, on peut réaliser  $1000 \times 0,30 = 300$  m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Si sur ce terrain il existe déjà une construction de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il ne peut plus en être réalisé que 100 m<sup>2</sup>, d'où un COS résiduel de 0,1.

### **SURFACE DE PLANCHER HORS OEUVRE BRUTE (SHOB) :**

La surface de plancher hors oeuvre brute (SHOB) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

### **SURFACE DE PLANCHER HORS OEUVRE NETTE (SHON) :**

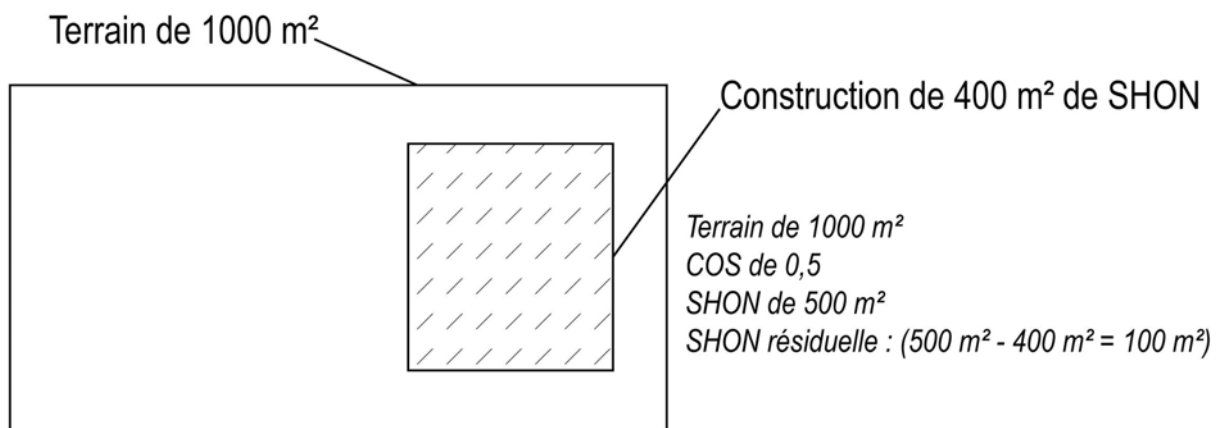
C'est, pour une construction, le total des surfaces de plancher de chaque niveau, mesurées à l'extérieur des murs (surface hors oeuvre brute) après déduction :

- des combles et sous-sol non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- des toitures-terrasses, des balcons, des loggias ainsi que des surfaces non closes au rez-de-chaussée (dont la fermeture nécessiterait la réalisation de travaux placés dans le champ d'application du permis de construire),
- des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules,
- des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que les serres de production, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ,
- des surfaces affectées à la réalisation, dans la cadre de la réfection d'immeuble à usage d'habitation, de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux, dans la limite de 5 m<sup>2</sup> par logement.
- d'une surface égale à 5% des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation.

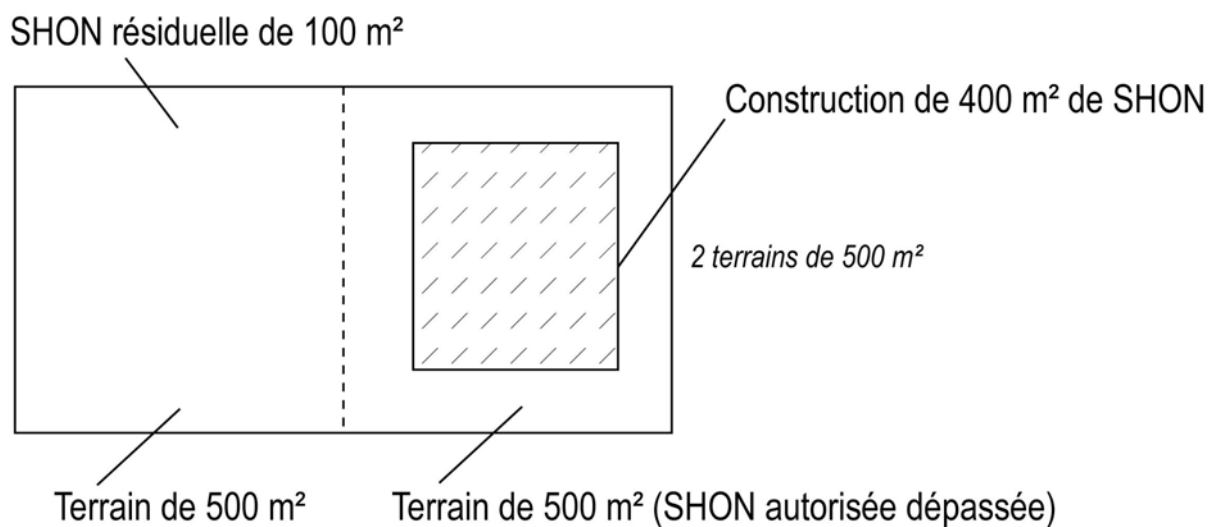
Pour chacune de ces catégories, les superficies déductibles sont précisées dans la circulaire n° 90.80 du 12.11.90 relative à la définition de la surface hors oeuvre nette, ainsi que dans celle n°99-49 du 27 juillet 1999.

**Ainsi, par exemple, en ce qui concerne les combles et sous-sols, sont considérés comme non aménageables ceux dont la hauteur sous toiture ou sous plafond est inférieure à 1,80 mètre, à partir de la face interne de ces derniers.**

En outre, sur certaines zones du PLU, conformément à l'article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme, « si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés ».



### Après division foncière (depuis moins de 10 ans)



## **D I V E R S**

### **ADAPTATIONS MINEURES :**

Les règles définies par les articles 3 à 13 d'un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport à la règle est faible.

### **DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (D.U.P.) :**

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à une enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

### **MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR :**

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (Commune, Département, Etat, ...) de le lui acheter dans un délai d'un an (la demande doit être adressée au Maire, par pli recommandé avec accusé de réception). Cette mesure ne peut s'appliquer que si le P.L.U. est approuvé.

### **DROIT DE PREEMPTION URBAIN :**

Outil foncier permettant au titulaire de ce droit (généralement la commune) de se porter acquéreur prioritaire sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future, pour la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs, la réalisation de bâtiments ou la rénovation de quartiers et la constitution de réserves foncières.

Dans toute commune dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé, le Conseil Municipal peut décider, par délibération, l'institution ou la suppression du droit de préemption urbain ou la modification de son champ d'application sur les zones considérées.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain doit informer le titulaire des cessions envisagées sur les secteurs concernés et peut lui proposer l'acquisition de ce bien, sans toutefois le mettre en demeure d'acquérir.

### **SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :**

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques, ...).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du PLU.

## LES OUVERTURES DANS LES MURS-LES JOURS :

### Dispositions du code civil

- **Article 676**

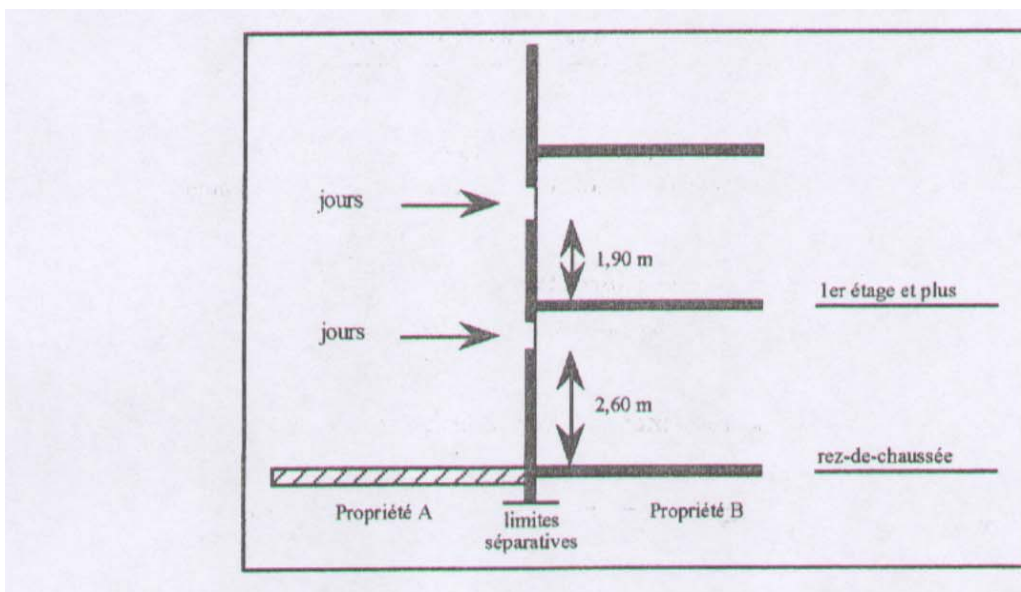
« Le propriétaire d'un mur non mitoyen joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maillé et verre dormant.

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

- **Article 677**

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

La même idée d'intimité transparaît dans cet article. L'habitant doit pouvoir recevoir de la lumière mais ne doit pas pouvoir regarder.

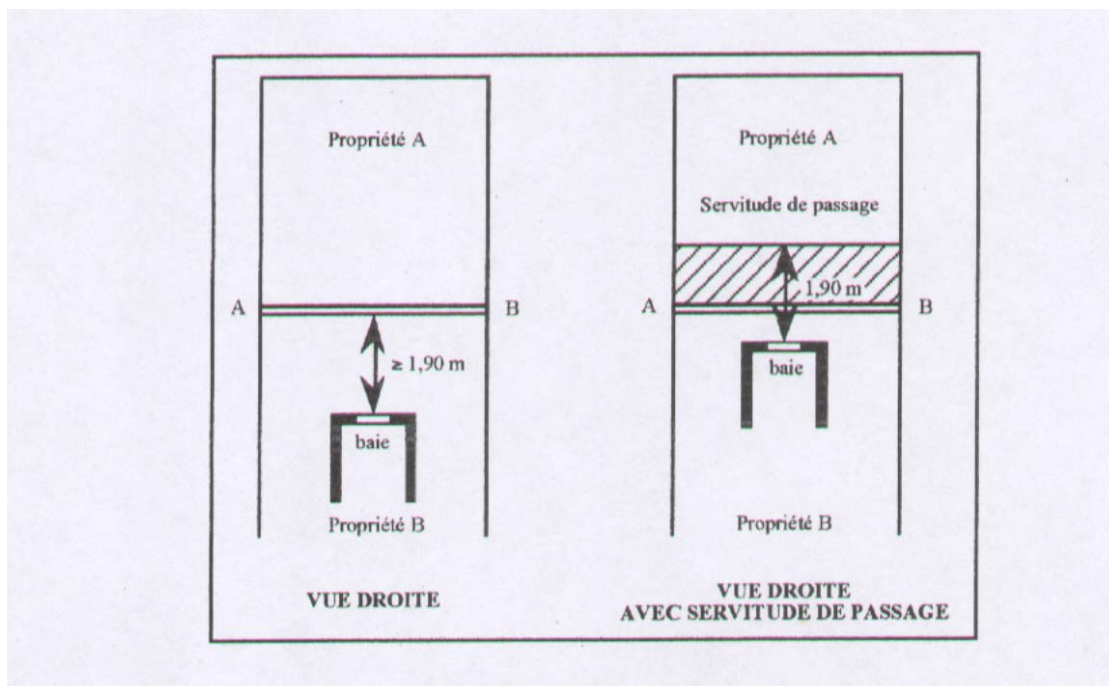


## LES VUES :

### Dispositions du code civil

#### Article 678 (Loi n° 67.1253 du 30 décembre 1967)

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

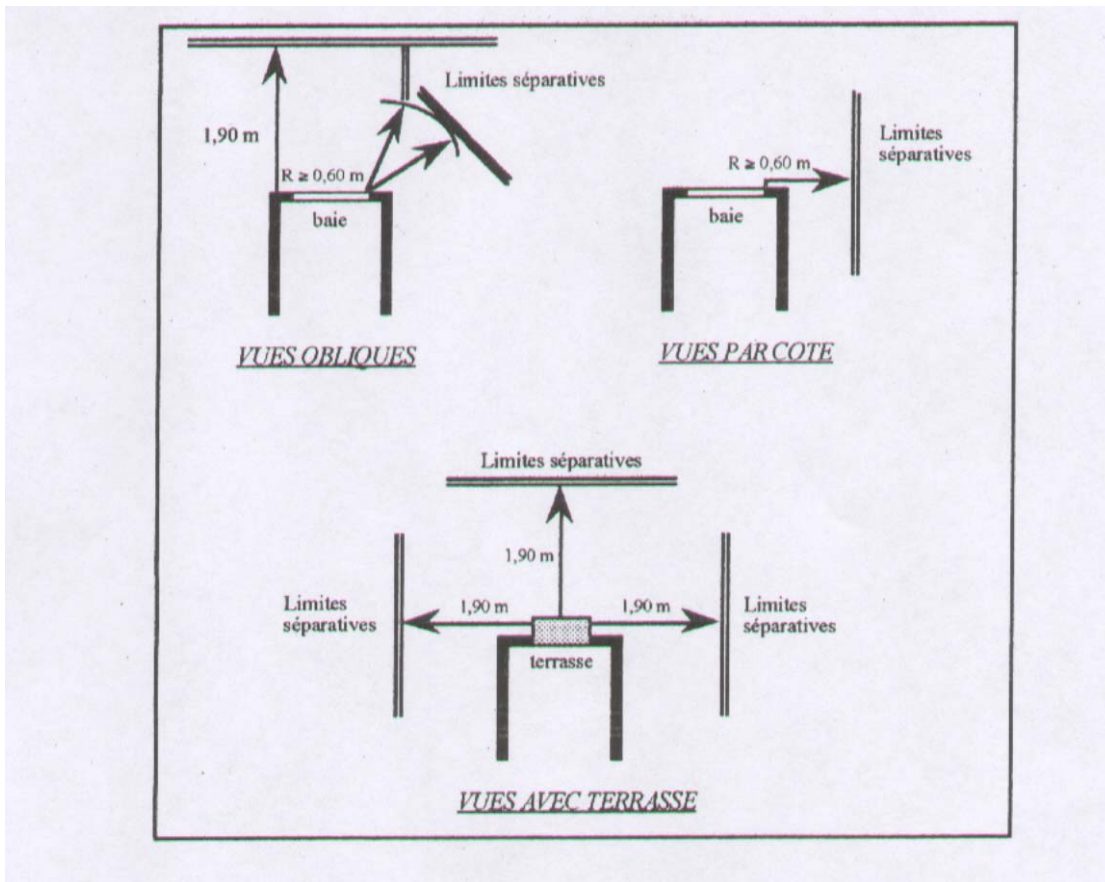


Cet article développe la même idée et en précise l'application aux fenêtres, afin que même en sortant la tête, l'occupant indiscret ne puisse pas trop plonger sa vue chez son voisin, et ce notamment, à l'appui de tout point d'un balcon.

• **Article 679 (Loi n° 67.1253 du 30 décembre 1967)**

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

La réglementation des vues par côté ou obliques empêche d'ouvrir des baies à moins de 0,60 mètre des limites latérales du fonds.



# A N N E X E I I

## RAPPEL DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME QUI RESTENT APPLICABLES COMPLEMENTAIREMENT AUX DISPOSITIONS DU P.L.U.

### (C.F. Art. 2 du Titre I – DISPOSITIONS GENERALES)

**Article R 111.2** – Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

**Article R 111.4** – Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**Article R 111.15** – Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Article R 111.21** – Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.