

PLU

VILLE DE DAMMARIE LES LYS
PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°4
RÈGLEMENT ÉCRIT



PLU prescrit par DCM du 9 juillet 2015

PLU arrêté par DCM du 15 février 2018

PLU approuvé par DCM du 20 décembre 2018

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal



Le Maire
Gilles **BATTAIL**



TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE

La zone N comprend les différentes parties naturelles de la commune qu'elles soient boisées ou non. Conformément à l'article R.151-24 du code de l'urbanisme, les zones naturelles et forestières «N», équipées ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone Naturelle (N) correspond aux secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. La zone N comprend plusieurs secteurs :

- **Nj** : secteur dédié aux jardins familiaux ;
- **Np** : secteur naturel d'espaces verts intra-urbains ;
- **Nr** : secteur naturel remarquable ;
- **Ns** : secteur naturel fluvial.

Selon le principe de prévention, l'attention de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Dammarie-lès-Lys. En sus de la réglementation, la zone N est soumise aux **prescriptions complémentaires du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) de la Vallée de la Seine de Samoureau à Nandy** approuvé par arrêté préfectoral n°02 DAI 1 URB 182 du 31 décembre 2002. Conformément à l'article L.562-4 du code de l'environnement, le PPRN vaut Servitude d'Utilité Publique. Aussi et de manière générale, à l'intérieur des périmètres soumis à des risques d'inondation et/ou d'aléas de retrait-gonflement des argiles figurés au plan des SUP, les occupations du sol doivent, pour être autorisées, satisfaire à la fois aux dispositions courantes des règles de la zone N du présent règlement et aux prescriptions particulières établies par le zonage et le règlement du PPRN annexés au dossier du PLU au titre des annexes. En outre, la zone N est concernée par le classement des voies au titre de l'arrêté préfectoral n°99 DAI 1 CV 048 du 12 mars 1999. Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

SECTION I

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE N.1

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITES

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

- 1.1.1. Toute construction ou installation nouvelle non mentionnées à l'article N.2 est interdite et ce, dans le respect de l'article R.151-25 du code de l'urbanisme.
- 1.1.2. L'aménagement et l'extension des bâtiments remarquables à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, repérés au document graphique et dont la liste est annexée au présent règlement doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu à leur protection. Par principe, la démolition de ces bâtiments est interdite sauf en cas d'application de la législation relatives aux édifices menaçant ruine. Par exception la démolition est autorisée à la condition de conserver, réhabiliter ou réutiliser les éléments remarquables dissociables.
- 1.1.3. Tout aménagement qui conduirait à la dégradation de la zone humide tels que construction, déblai, remblai, assèchement, mise en eau, imperméabilisation.

1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITES

- 1.2.1. Dans les zones N du Plan Local d'Urbanisme **sont interdits les usages des sols et activités suivants :**
 - l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
 - les affouillements*, exhaussements* des sols en dehors de ceux autorisés à l'article N.2 ;
 - les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
 - les installations classées pour la protection de l'environnement* à l'exception de

celles autorisées à l'article N.2 ;

- l'ouverture de terrains de camping et de caravanning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
- le stationnement* de caravanes quelle que soit la durée ;
- les installations, ouvrages, travaux et aménagements à moins de 5,00 mètres des mares et/ou cours d'eau identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagements, à l'exception des bâtiments à destination agricole, est interdit dans une bande de 50,00 mètres en lisière d'un massif boisé de plus de 100 ha.

ARTICLE N.2

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES LA ZONE N

- 2.1.1. Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.
- 2.1.2. Sont autorisés, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion, la protection ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public.
- 2.1.3. Sont autorisés la rénovation, la réhabilitation et l'extension* limitée et mesurée des constructions à usage d'habitation existantes et édifiées légalement à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine (matériaux, volumes, ...), sans élévation du bâti principal et accolé au volume de ce dernier. En outre, l'extension* ne doit pas créer de logement nouveau. L'extension* doit obligatoirement :
 - s'intégrer à l'environnement tant paysager qu'écologique ;
 - et être limitée au total à 20% de l'emprise au sol* du bâtiment principal, hormis les annexes, existant édifié légalement à la date d'approbation du PLU. L'extension* peut être réalisée en une ou plusieurs fois dans la limite des 20% au total.
- 2.1.4. Sont autorisés, les affouillements* et exhaussements* de sol aux conditions cumulatives suivantes :
 - de ne pas compromettre l'existence, la qualité et l'équilibre biologique des zones humides, des habitats et habitats d'espèces communautaires ;
 - de démontrer que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter des atteintes irréversibles



ou temporaires aux milieux naturels, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement soient compensées ;

- et que leur réalisation soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
 - ou à des aménagements paysagers ;
 - ou à travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
 - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur d'un paysage, d'un monument historique, d'un site ou des milieux naturels remarquables ;
 - ou à des aménagement hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
 - ou à des aménagements liés à la restauration des zones humides, ainsi qu'aux projets de compensation liés à la destruction des zones humides.

2.1.5. Au sein des zones humides et des axes hydrauliques identifiés aux documents graphiques, tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et aux axes hydrauliques, et à leur alimentation en eau est pros crit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle. Ainsi, sont interdits :

- tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides et des cours d'eau ;
- les affouillements et exhaussements ;
- la création de plans d'eau artificiels et le pompage ;
- le drainage, le remblaiement, les dépôts divers ou le comblement ;
- l'imperméabilisation des sols ;
- la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

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

2.1.7. Les constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

2.2. NONOBTANT LES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 2.1., ET POUR LE SEUL SECTEUR Nj SONT ADMIS :

2.2.1. Les abris de jardins, dans la limite d'un abri de jardin par unité foncière, sous réserve d'être démontables et d'avoir une emprise au sol* de 12 m² maximum.

2.2.2. Les constructions d'usage commun permettant l'entreposage de matériel nécessaire à l'exploitation et à l'aménagement des jardins familiaux dans la limite de 50 m² de surface plancher.

2.2.3. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics .

2.3. NONOBTANT LES DISPOSITIONS DES ARTICLES 2.1. À 2.2., ET POUR LE SEUL SECTEUR Np SONT ADMIS :

2.3.1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements publics et/ou des services d'intérêt collectif*, dès lors qu'elles sont en lien avec des aménagements paysagers, hydrauliques ou toute autre installation et aménagement liées aux mobilités douces et de loisirs sous condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde du paysage et de l'environnement.

2.3.2. La réalisation des aires de stationnement* est autorisée sous conditions d'une bonne intégration au site et d'une mise en œuvre adaptée.

2.4. NONOBTANT LES DISPOSITIONS DES ARTICLES 2.1. À 2.3., ET POUR LE SEUL SECTEUR Nr SONT ADMIS :

2.4.1. Les travaux de rénovation des constructions existantes et légalement édifiées sauf si ces derniers sont de nature à compromettre la préservation des sites et/ou de nature à augmenter les risques.

2.4.2. Les travaux visant à améliorer la sécurité et la vulnérabilité des biens et des personnes.

2.4.3. Les extensions*, dans la limite de 10 m² d'emprise au sol*, pour des locaux sanitaires, techniques ou de loisirs n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU et légalement édifiée.

2.4.4. Les aménagements nécessaires à la préservation et la gestion des sites, paysages et milieux.

2.4.5. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables, les sentes équestres ni cimentés, ni bituminés, les objets de mobiliers destinés à l'accueil du public.

2.4.6. Sont autorisés, les affouillements* et exhaussements* de sol aux conditions cumulatives suivantes :

- de ne pas compromettre l'existence, la qualité et l'équilibre biologique des zones humides, des habitats et habitats d'espèces communautaires ;

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

- de démontrer que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter des atteintes irréversibles ou temporaires aux milieux naturels, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement soient compensées ;
- et que leur réalisation soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
 - ou à des aménagements paysagers ;
 - ou à travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
 - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur d'un paysage, d'un monument historique, d'un site ou des milieux naturels remarquables ;
 - ou à des aménagement hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
 - ou à des aménagements liés à la restauration des zones humides, ainsi qu'aux projets de compensation liés à la destruction des zones humides.

2.4.7. Les constructions et installations nécessaires à des équipements publics et/ou des services d'intérêt collectif à la condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers et n'accroissent les risques naturels.

2.5. NONOBTANT LES DISPOSITIONS DES ARTICLES 2.1. À 2.4., ET POUR LE SEUL SECTEUR Ns SONT ADMIS :

- 2.5.1. Les aménagements nécessaires à l'entretien des berges de la Seine et à son exploitation sous réserve du respect des règles relatives au transport fluvial.
- 2.5.2. Les installations, ouvrages travaux aménagements et constructions liés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE N.3

CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE DE L'HABITAT

- 3.1. Non réglementé.

SECTION II

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE N.4

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°D et n°G)

- 4.1.1. Non réglementé.

4.2. HAUTEUR* MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°B et n°I)

4.2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 4.2.1.1. Les éléments suivants **ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur* maximale** autorisée :
- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables,
 - les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.
- 4.2.1.2. **Il n'est pas fixé de hauteur* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif*.**

4.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

- 4.2.2.1. La hauteur* maximale de toute construction, à l'exception des annexes*, **ne peut excéder 12,00 mètres.**
- 4.2.2.2. La hauteur* maximale des constructions annexes* est **limitée à 3,50 mètres pour les annexes à simple pente et à 4,00 mètres pour les autres cas.**

4.2.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 4.2.3.1. Dans le cas de terrains en pente, les façades* des constructions projetées sont divisées en section de 20,00 mètres maximum. La côte de hauteur* de chaque section est calculée au point médian de chacune des sections (cf. schéma n°1).

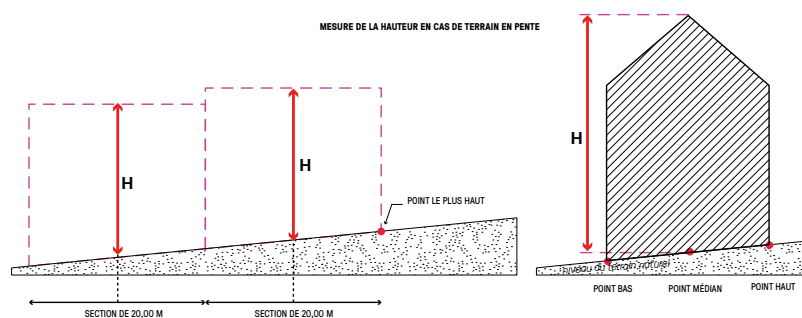


schéma n°1

4.2.3.2. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre, d'une rénovation, d'un changement de destination* ou d'une réhabilitation jusqu'à une hauteur* équivalente à celle du bâtiment* existant à la date d'approbation du présent document ;
- ou en cas d'extension* d'un bâtiment* existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur* supérieure à celle autorisée.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (schéma n°L)

4.3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul* minimum de 10,00 mètres par rapport aux voies nouvelles ou existantes, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques* ou de la limite qui s'y substitue (cf. schéma n°2). Cette marge de recul est portée à 75,00 mètres minimum de l'axe des RD 142 et RD 606, conformément à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme

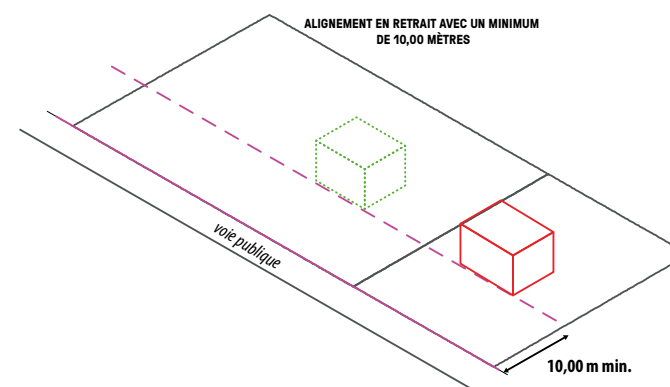


schéma n°2

4.3.1.2. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif*.

4.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES (schéma n°J et n°M)

4.4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.4.1.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul* minimum de 10,00 mètres par rapport aux limites séparatives* (cf. schéma n°3).

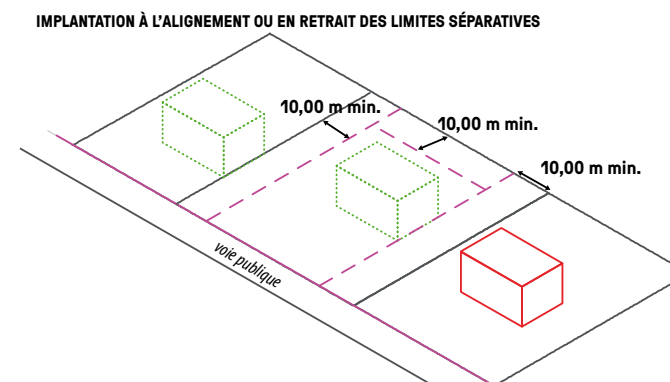


schéma n°3

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

4.4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 4.4.2.1. Les bâtiments* existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension* dans le prolongement des murs existants.
- 4.4.2.2. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif*.

4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ (schéma n°F)

- 4.5.1. Non réglementé.

ARTICLE N.5

QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

- 5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. **Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.**
- 5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, **le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments* ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.**
- 5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords ;
 - et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame environnementale ;
 - et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.

- 5.1.4. Les règles et objectifs qualitatifs édictés concernent les bâtiments* d'habitation neufs ou anciens ainsi que leurs annexes* qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale. Par ailleurs, les travaux sur les bâtiments* existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.
- 5.1.5. Toute nouvelle construction ou amélioration doit conserver le style et le rythme architectural des bâtiments* anciens existants sur le secteur.
- 5.1.6. Les différents murs d'un bâtiment*, y compris des annexes*, visibles ou non depuis la voie publique, doivent présenter un aspect convenable.
- 5.1.7. D'une manière générale, tout pastiche régional est proscrit.
- 5.1.8. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du terrain naturel et non l'inverse.

5.2. VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures.
- 5.2.2. Les constructions, extensions*, annexes* et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments* existants et le site de façon harmonieuse.
- 5.2.3. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.

5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

- 5.3.1. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades* et les pignons des constructions.
- 5.3.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension*, une annexe*, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures* et aux toitures. La jonction des façades* avec les bâtiments* contigus doit être effectuée avec soin.
- 5.3.3. La couleur des façades* ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en



fonction de l'environnement architectural existant. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence les tons clairs. Aussi, les couleurs vives, y compris sur les menuiseries extérieures, ne sont pas recommandées.

5.4. TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

- 5.4.1. Les combles* et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- 5.4.2. En cas de toitures à pente, celles-ci doivent être composées de couleurs en harmonie avec le voisinage. Les toitures à pente doivent être recouvertes de matériaux tuiles de type vieilli, d'aspect tuiles plates petit moule (minimum de 22/m²), ardoises (uniquement lorsque le projet s'inscrit à proximité de bâtiments existants comportant des toitures en ardoise). Les toitures à la Mansart ou toiture à croupes mansardées sont également autorisées en privilégiant des matériaux de type ardoise naturelle, tuile plate ou zinc.
- 5.4.3. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit.
- 5.4.4. L'éclairage éventuel des combles*, par de nouvelles ouvertures en façade* sur rue, peut être assuré par des ouvertures en lucarnes ou des ouvertures intégrées dans le plan des versants de toiture tels que châssis de toit.
- 5.4.5. La pose de châssis de toit et de capteur solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées).
- 5.4.6. Les toits terrasses sont autorisés dans la mesure où ils sont fonctionnalisés en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
 - exploitations d'énergies renouvelables ;
 - ou agriculture urbaine ;
 - ou végétalisation dans un objectif écologique ;
 - ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales dans le respect du gabarit de la hauteur autorisée.

5.5. OUVERTURES DE FAÇADES

- 5.5.1. Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement* vertical entre les différents niveaux de la construction.

- 5.5.2. Les extensions* doivent respecter l'harmonie et le rythme des ouvertures de façade* des constructions existantes. Il est également exigé un traitement d'ensemble dans le choix des menuiseries au regard de la construction existante.

5.6. CLÔTURES

5.6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 5.6.1.1. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 28 septembre 2007, les clôtures* sont soumises à Déclaration Préalable.
- 5.6.1.2. Les clôtures* et l'aspect extérieur des façades* doivent éviter toute rupture avec les matériaux environnants. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (type briques creuses, parpaings, aggro, etc.) est interdit. Sont interdits les clôtures* présentant les aspects suivants : type plaques de béton préfabriquées pleines ou perforées, les éléments rapportés tels que les clôtures* type bâche tendue, brandes, canisses, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques, haies végétales artificielles.
- 5.6.1.3. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade* ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.
- 5.6.1.4. Une hauteur* différente peut être autorisée ou imposée pour des motifs de sécurité (angle de deux voies ou plus) et/ou pour s'intégrer aux hauteurs des clôtures* voisines existantes et ce, dans un objectif de préservation de l'harmonie de séquence.
- 5.6.1.5. Les clôtures, les haies, les plantations ne doivent pas faire obstacles à l'écoulement des eaux et ne pas restreindre, le cas échéant, le champ d'inondation des crues..
- 5.6.1.6. Il est recommandé la mise en œuvre de clôture ayant une certaine perméabilité vis-à-vis de la faune afin d'améliorer la biodiversité. Dans le cas de la préservation de la biodiversité, afin de permettre le passage de la petite faune et de favoriser le développement de la faune et la flore, il est préconisé de constituer les clôtures de haies champêtres composées d'essences locales et diversifiées (au moins quatre essences différentes) et de laisser une ouverture à la base de la clôture.
- 5.6.1.7. Les murs de clôture anciens en pierre, identifiés au plan de zonage conformément à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être préservés dans la mesure du possible, voire réhabilités. En ce cas, une réhabilitation avec des matériaux compatibles doit être opérée.

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

5.6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 5.6.2.1. Les clôtures* et portails doivent présenter des formes simples et avoir une hauteur* comprise entre 1,50 et 1,80 mètres.
- 5.6.2.2. Les portes, portails d'accès* et portillons lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures*, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur*. Dans ce cadre, le bois plein peint ou serrurerie avec grille en partie haute doivent être privilégiés.
- 5.6.2.3. Les clôtures* doivent être réalisées selon l'une des typologies suivantes :
- clôtures* grillagées doublées d'une haie végétale composée d'essences locales,
 - clôtures* végétales sans aucune partie maçonnée autre qu'un mur-bahut* dont la hauteur* est limitée à 0,90 mètre,
 - sous la forme d'un mur-bahut* d'une hauteur* maximale de 0,90 mètre, surmonté d'une grille de type barreaudage métallique ou de lisse horizontales.

5.6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES

- 5.6.3.1. Les clôtures* entre voisins ne peuvent excéder 2,00 mètres en tout point mesurés à partir du terrain* naturel. Elle peuvent être réalisées en éléments pleins ou à claire-voie doublée d'une haie végétale composée d'essences locales.

5.7. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.
- 5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche (sans fantaisie) prenant en compte le bâti annexe*, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.
- 5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, etc. doivent être intégrés dans les bâtiments* ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :
- soit en étant placés sur la façade* non visible depuis le domaine public ;
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade* sur rue.
- 5.7.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles

extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

- 5.7.5. Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être dissimulés et être localisés à plus de 2,00 mètres de la limite verticale du bâtiment.

5.8. OBJECTIFS QUALITATIFS ET RÈGLES CONCERNANT LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER

- 5.8.1. Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.
- 5.8.2. Toute démolition est interdite. Seule la démolition des parties ne participant pas à l'intérêt de sa conservation est autorisée.
- 5.8.3. Par ailleurs, les extensions* sont possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment*. Toute évolution doit se réaliser dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions*, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.
- 5.8.4. Dans tous les cas, il s'agit de respecter ou de restaurer :
- l'orientation et l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments* ;
 - la composition des façades* et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnement* pour les travées et niveaux, etc.) ;
 - les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade* et en couverture (moulures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, etc.).

5.9. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.9.1. PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

- 5.9.1.1. Les projets doivent participer, par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale (orientation des façades* et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, ...).



- 5.9.1.2. Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement*, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

5.9.2. PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES

- 5.9.2.1. L'utilisation de matériaux biosourcés*, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.
- 5.9.2.2. La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé publique, doivent être favorisées.

ARTICLE N.6

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

6.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt notable doivent être conservées ou remplacer par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence équivalente et un développement, à terme, équivalent lui aussi, sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

6.1.2. PLANTATIONS

- 6.1.2.1. Les constructions, installations ou extensions* doivent être implantées de manière à préserver au maximum les plantations existantes.
- 6.1.2.2. Les espaces laissés libres par les constructions et non occupés par les aires de stationnement* et de desserte doivent obligatoirement être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m² de pleine terre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.
- 6.1.2.3. Les aires de stationnement* collectif et en plein-air, comportant plus de 4 véhicules, doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné et être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles.

- 6.1.2.4. Un traitement perméable des voiries **et des dessertes** doit être privilégié (sablage, dallage pavage, ...) par rapport aux enrobés.
- 6.1.2.5. Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que machineries, transformateurs et locaux techniques par exemple.
- 6.1.2.6. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et arbustes doivent être d'essence locale (les essences invasives sont interdites).
- 6.1.2.7. Le territoire communal étant concerné par des mouvements différentiels de sols argileux, il est recommandé, à titre préventif, un recul des plantations par rapport aux constructions.

6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER INVENTORIÉS AU TITRE DES ARTICLES L.151-19, L.151-23 ET L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME

- 6.2.1. Pour les mares et lits de cours d'eau figurant au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, tout comblement, exhaussement, affouillement* de sol est interdit. Toute installation, ouvrage, travaux et aménagement est interdit dans un rayon de 5,00 m autour de l'entité à partir du haut de la berge. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.
- 6.2.2. L'organisation du bâti sur une unité foncière comprenant un ou des arbres patrimoniaux localisés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ou des Espaces Boisés Remarquables au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doit être conçue pour assurer la préservation des spécimens protégés sauf pour motif directement et strictement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen, à condition que l'arbre abattu soit remplacé par une arbre d'essence et de développement à terme équivalents. La modification mineure des Espaces Boisés Remarquables est admise à la condition expresse que la continuité de l'espace vert et sa superficie initiale dans l'unité foncière soient maintenues.
- 6.2.3. Les alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doivent être préservés sauf pour motif directement et strictement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen, à condition que le ou les arbres abattus soient remplacés par un ou des arbres d'essence et de développement à terme équivalents.
- 6.2.4. Les Espaces Boisés Classés existants ou à créer sont définis à l'article L.113-1 du code de l'urbanisme et figurent sur le plan de zonage conformément à la légende. Le classement en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ou la création de boisements. Nonobstant toute disposition contraire, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 6.3.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
- 6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain* ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
- 6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent sera dirigé de préférence vers le milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les effluents, ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives.
- 6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées et infiltrées sur site sauf impossibilité technique à justifier. En l'absence d'exécutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- 6.3.5. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.
- 6.3.6. Les découpages parcellaires doivent être réalisés de sorte à ce que chaque lot puisse infiltrer les eaux de ruissellement de ses propres surfaces actives.
- 6.3.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts*. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée, ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

ARTICLE N.7 STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.1.1. Le stationnement* des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni

présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.

- 7.1.2. Pour rappel, le stationnement* doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement* pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.
- 7.1.3. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement* existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement* répondant aux mêmes conditions.
- 7.1.4. Les aires de stationnement* prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.

7.2. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

- 7.2.1. La délivrance d'un permis de construire pour un équipement d'intérêt public et/ou services publics est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement*, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

7.3. STATIONNEMENT DES CYCLES

- 7.3.1. La délivrance d'un permis de construire pour un équipement d'intérêt public et/ou services publics est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement*, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.



SECTION III ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE N.8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- 8.1. Pour être constructible, un terrain* doit présenter un accès* sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique, en état de viabilité. Tout accès* doit présenter une largeur minimale de 3,50 mètres en tout point par lot.
- 8.2. Les accès* doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès* doivent être limités au strict besoin de l'opération. Tout accès* sur les voies publiques doit présenter une largeur minimale de 5,00 mètres en tout point.
- 8.3. Les accès* sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- 8.4. Lorsqu'un terrain* est desservi par plusieurs voies, l'accès* doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 8.5. Les accès* doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.
- 8.6. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. Dès lors que les voies en impasse nouvelle desservent au moins deux unités foncières, il est demandé une aire de retournement ayant un diamètre de 20,00 mètres de bordure à bordure.
- 8.7. Les accès* des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :
 - la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
 - la préservation de la sécurité des personnes ;
 - les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
 - les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte.

ARTICLE N.9 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

9.1. EAU POTABLE

- 9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable et respectant les normes en vigueur.
- 9.1.2. En cas d'utilisation de puits utilisés pour l'alimentation humaine, une distance conforme à la législation en vigueur doit être assurée entre le puits et tout éventuel dispositif d'épuration des eaux usées.
- 9.1.3. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

9.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

- 9.2.1. Si la parcelle bénéficie de la proximité des dits réseaux, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.
- 9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.
- 9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques doit être autorisée par la collectivité propriétaire des ouvrages d'assainissement. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau emprunté, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues et les traitements à mettre en œuvre. Elle s'appuie sur la réglementation en vigueur et sur le règlement du service Assainissement.
- 9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain*. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

9.3. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

- 9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque et les prescriptions établies selon la note relative à la Défense Extérieure contre l'Incendie du 22 septembre 2017 et annexée au présent PLU.

9.4. ORDURES MÉNAGÈRES

- 9.4.1. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.
- 9.4.2. Les abris doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.

9.5. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

- 9.5.1. Lors de toute opération d'ensemble, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

9.6. AUTRES RÉSEAUX

- 9.6.1. Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.

9.7. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

- 9.7.1. Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées*, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.