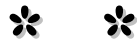


P.L.U. DE BUCHELAY (78)



REGLEMENT **MIS A JOUR DES MODIFICATIONS** **30 juin 2006, 18 juin 2007, 6 novembre 2007,** **18 février 2008**

DOCUMENT DE TRAVAIL



MODIFICATION APPROUVEE LE 30 JUIN 2006

Ouverture à l'urbanisation de la zone AU stricte située derrière la mairie pour créer un nouveau quartier. **Création d'une zone AUc** d'une superficie d'environ 2,8 ha pour réaliser une opération groupée et réduction de la ZNA à 10 m.

MODIFICATION APPROUVEE LE 18 JUIN 2007

Modification du tracé de la **ZNA** dans la zone AUm « ZAC des Meuniers » (**étude Loi Barnier** par l'EPAMSA).

Modification de **tracé entre la zone UJ et la zone AUg** prenant en compte le nouveau schéma de voirie de la CAMY.

Mise à jour des **emplacements réservés** :

- . n°5 accès ouest zone d'activité les Graviers » au bénéfice de la CAMY.
- . n°4 accès est zone d'activité les Graviers » au bénéfice de la CAMY
- . n°2 : tracé future dorsale suite à DUP, bureau nord/sud, demande CAMY/EPAMSA.

Modification de **l'article AUm.2 pour permettre les travaux d'affouillements** pour la reconstitution du plateau ferroviaire dans le cadre de Mantes-Université.

MODIFICATION DU PLU SUITE A DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU LE 6 NOVEMBRE 2007

Nouvelle zone UMU qui se substitue aux parties des zones UG, UI, UZ et AU couvrant les terrains de la ZAC Mantes Université dans le PLU de Buchelay.

La **servitude L.123-2.a a été levée**, le projet d'aménagement des terrains ayant été défini et la ZAC Mantes-Université ayant été créée par arrêté préfectoral en date du 28 décembre 2006.

Suppression des **emplacements réservés** :

- . n°2 (dorsale tracé DUP) bénéficiaire CAMY
- . n°3 (dorsale tracé n°2) bénéficiaire CAMY
- . n°9 (accès chemin des Meuniers/quartier Mantes Université) bénéficiaire CAMY
- . n°10 (accès chemin des Meuniers/plaine de Buchelay) bénéficiaire CAMY

Insertion du plan présentant le détail de la zone UMU sur la commune servant de référence essentiellement pour l'article 10 (hauteur) du règlement de la zone.

MODIFICATION APPROUVEE LE 18 FEVRIER 2008

Suite à l'approbation d'un projet d'aménagement global sur la zone située face à la mairie, rue Gabriel Péri, la commune a **levé la servitude édictée à l'article L.123-2.a** du code de l'urbanisme instituée sur ces terrains. **Création d'une zone UPM** sur ces terrains pour encadrer le futur projet.

Parallèlement inscription d'une protection au titre de **l'article L.123-1/7° sur les arbres existants en zone UA** sur la propriété voisine, se trouvant libérés de la servitude L.123-2.a.

SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES		9
ELEMENTS D'INFORMATION		11
Article 1	Rappels	
Article 2	Application du présent règlement aux constructions existantes	
Article 3	Dispositions applicables aux équipements d'intérêt général	
Article 4	Définitions	
Article 5	Voies bruyantes	
Article 6	Cahier de recommandations architecturales	
Article 7	Secteurs archéologiques	
Article 8	Réseau d'eau	
Article 9	Réseau d'assainissement	
Article 10	Déchets	
Chapitre I	Dispositions réglementaires applicables à la zone UA	15
Section I	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	
Section II	Conditions de l'occupation du sol	
Section III	Possibilités d'occupation du sol	
Chapitre II	Dispositions réglementaires applicables à la zone UE	31
Section I	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	
Section II	Conditions de l'occupation du sol	
Section III	Possibilités d'occupation du sol	
Chapitre III	Dispositions réglementaires applicables à la zone UG	43
Section I	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	
Section II	Conditions de l'occupation du sol	
Section III	Possibilités d'occupation du sol	

Chapitre IV	Dispositions réglementaires applicables à la zone UI	55
Section I	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	
Section II	Conditions de l'occupation du sol	
Section III	Possibilités d'occupation du sol	
Chapitre V	Dispositions réglementaires applicables à la zone UJ	65
Section I	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	
Section II	Conditions de l'occupation du sol	
Section III	Possibilités d'occupation du sol	
Chapitre VI	Dispositions réglementaires applicables à la zone UMU	75
Section I	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	
Section II	Conditions de l'occupation du sol	
Section III	Possibilités d'occupation du sol	
Chapitre VII	Dispositions réglementaires applicables à la zone UPM	83
Section I	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	
Section II	Conditions de l'occupation du sol	
Section III	Possibilités d'occupation du sol	
Chapitre VIII	Dispositions réglementaires applicables à la zone UZ	93
Section I	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	
Section II	Conditions de l'occupation du sol	
Section III	Possibilités d'occupation du sol	
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER		103
ELEMENTS D'INFORMATION		105
Article 1	Rappels	
Article 2	Application du présent règlement aux constructions existantes	
Article 3	Dispositions applicables aux équipements d'intérêt général	
Article 4	Définitions	
Article 5	Voies bruyantes	
Article 6	Secteurs archéologiques	
Article 7	Réseau d'eau	
Article 8	Réseau d'assainissement	
Article 9	Déchets	

Chapitre I	Dispositions réglementaires applicables à la zone AU	109
Section I	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	
Section II	Conditions de l'occupation du sol	
Section III	Possibilités d'occupation du sol	
Chapitre I bis	Dispositions réglementaires applicables à la zone AUc	115
Section I	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	
Section II	Conditions de l'occupation du sol	
Section III	Possibilités d'occupation du sol	
Chapitre II	Dispositions réglementaires applicables à la zone AUg	127
Section I	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	
Section II	Conditions de l'occupation du sol	
Section III	Possibilités d'occupation du sol	
Chapitre III	Dispositions réglementaires applicables à la zone AUm	135
Section I	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	
Section II	Conditions de l'occupation du sol	
Section III	Possibilités d'occupation du sol	
Chapitre IV	Dispositions réglementaires applicables à la zone AUv	145
Section I	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	
Section II	Conditions de l'occupation du sol	
Section III	Possibilités d'occupation du sol	
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES		153
ELEMENTS D'INFORMATION		155
Article 1	Rappels	
Article 2	Application du présent règlement aux constructions existantes	
Article 3	Dispositions applicables aux équipements d'intérêt général	
Article 4	Définitions	
Article 5	Voies bruyantes	
Article 6	Réseau d'eau	
Article 7	Réseau d'assainissement	
Article 8	Déchets	

Chapitre I	Dispositions réglementaires applicables à la zone A	159
Section I	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	
Section II	Conditions de l'occupation du sol	
Section III	Possibilités d'occupation du sol	
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES		165
ELEMENTS D'INFORMATION		167
Article 1	Rappels	
Article 2	Application du présent règlement aux constructions existantes	
Article 3	Dispositions applicables aux équipements d'intérêt général	
Article 4	Définitions	
Article 5	Voies bruyantes	
Article 6	Réseau d'eau	
Article 7	Réseau d'assainissement	
Article 8	Déchets	
Chapitre I	Dispositions réglementaires applicables à la zone N	171
Section I	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	
Section II	Conditions de l'occupation du sol	
Section III	Possibilités d'occupation du sol	
ANNEXES AU REGLEMENT		181
Annexe 1	Dispositions générales du règlement	183
Annexe 2	Emplacements réservés	189
Annexe 3	Tableau de superficies des zones et des espaces boisés classés	193

***DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES***

ELEMENTS D'INFORMATION

ARTICLE 1 - Rappels

Les travaux portant sur :

- ◆ l'implantation d'une ou plusieurs constructions,
- ◆ les constructions existantes s'ils en changent la destination, modifient leur aspect extérieur ou leur volume, ou créent des niveaux supplémentaires,

doivent être précédées de l'obtention d'un permis de construire, conformément à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme.

Toutefois, certains travaux sont exemptés du permis de construire et sont seulement soumis à déclaration à la Mairie, conformément aux articles L.422-1 et suivants, R.422-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2 - Application du présent règlement aux constructions existantes

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que si ceux-ci ont pour objet d'améliorer la conformité de la construction avec ledit règlement ou sont sans effet à son égard.

ARTICLE 3 - Dispositions applicables aux équipements d'intérêt général

Les équipements d'intérêt général, de petite dimension, de type poste de distribution d'énergie publique, poste de relèvement, etc. ou tout autre poste d'équipement assimilable par nature, peuvent faire l'objet de conditions particulières en ce qui concerne les dispositions réglementaires de la zone où ils se situent.

ARTICLE 4 - Définitions

1. Coefficient d'Occupation du sol : (COS) Voir l'article R.123-10 du Code de l'Urbanisme.
2. L'emprise au sol des constructions est la projection verticale du volume hors sol du bâtiment, hors éléments des saillies.

3. Les saillies sont des éléments de reliefs apparents par rapport au nu de la façade (corniches, balcons, marquises, auvents, bow-windows, etc. ...)
4. Une pièce principale est destinée au séjour, au sommeil ou au travail d'une manière continue (salon, chambre, bureau,...).
5. Une baie principale éclaire une pièce principale. Toutefois, ne sont pas considérées comme baies principales, les baies d'appoint des pièces principales. Les baies d'appoint sont les ouvertures qui viennent en plus des baies principales correspondant au minimum à 1/6 de la surface des pièces principales.
Ne sont pas considérées comme baies, les ouvertures situées dans le toit dont l'allège est supérieure à 1,60 m.
6. La hauteur de la façade est mesurée en pied de façade, à partir du sol naturel considéré avant les travaux, jusqu'à l'éégout du toit (sont exclus les éléments techniques, machinerie d'ascenseur, ventilation, sortie d'escalier, antennes, etc. ...).
Pour les constructions avec des combles à la Mansart, la hauteur est mesurée à la limite du brisis et du terrasson.
7. La hauteur des constructions est mesurée en pied de façade, à partir du sol naturel existant avant les travaux liés au projet jusqu'au faitage (y compris les éléments techniques, machinerie d'ascenseur, ventilation, sortie d'escalier, antennes, etc ...).
8. Les combles sont les volumes compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment, un seul niveau d'habitation est autorisé dans ce volume.
9. Attique ou étage en retrait : niveau d'habitation créé au dernier étage d'un bâtiment dont l'enveloppe extérieure doit être située en retrait (1,50 m minimum) par rapport à la façade des étages inférieurs, sur au moins 60 % du périmètre du bâtiment. Ce retrait doit être utilisé pour créer des balcons ou des terrasses accessibles.
10. Une place de stationnement commandée est une place uniquement accessible à partir d'une première place de stationnement.

ARTICLE 5 - Voies bruyantes

Des zones de protection sont à prévoir pour les bâtiments d'habitation et les bâtiments d'enseignement en vertu de l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 puis en application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur.

L'arrêté ministériel du 30 mai 1996 définit, pour chacun des tronçons d'infrastructure concernés, le classement dans une des cinq catégories, la largeur des secteurs affectés par le bruit ainsi que le type de tissu urbain.

Dans les bandes d'isolement acoustique, situées de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées lors des demandes de permis de construire.

ARTICLE 6 – Cahier de recommandations architecturales du centre ancien

En complément de l'article UA.11 du présent règlement, traitant de l'aspect extérieur des constructions, un cahier de recommandations architecturales s'applique sur le centre ancien de Buchelay. Il peut être consulté par un pétitionnaire lors de toute demande et occupation du sol localisées dans ce périmètre.

Ce document est disponible en mairie.

ARTICLE 7 – Secteurs archéologiques

Les secteurs archéologiques sont reportés sur le plan de zonage afin de permettre la consultation obligatoire instituée par le décret du 5 février 1986. Cette consultation est applicable à l'ensemble des procédures d'autorisation d'occuper le sol.

Par ailleurs il est à noter que si la réalisation de fouilles archéologiques préventives a été prescrite, le permis de construire ne pourra être entrepris qu'après achèvement des fouilles (article 11 de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive).

De plus, l'article n°2004-665 du 1^{er} décembre 2004 (consultable en mairie) émanant de la Préfecture de Région d'Ile-de-France définit sur le territoire de la commune des zones et des seuils d'emprise de certains travaux susceptibles d'être soumis à des mesures d'archéologie préventive.

ARTICLE 8 – Réseau d'eau potable

La Communauté d'Agglomération de Mantes en Yvelines (CAMY) a pour compétence l'eau potable.

Le réseau à l'échelle du territoire de la Communauté d'Agglomération est maillé et il existe des interconnexions avec des systèmes limitrophes.

Les modalités de gestion du réseau sont fixées par le règlement de service.

Le document est consultable à la CAMY.

Voir le plan du réseau d'eau de la commune dans les Annexes du PLU.

ARTICLE 9 - Réseau d'assainissement

La Communauté d'Agglomération de Mantes en Yvelines (CAMY) a pour compétence l'assainissement.

Les raccordements et les rejets devront être conformes au Code de la Santé publique, au règlement sanitaire départemental et au règlement d'assainissement communautaire en vigueur. Tout projet sera assaini de manière à respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 22 juillet 2002 relatives au système d'assainissement de la CAMY.

Le document est consultable à la CAMY.

Voir le plan du réseau d'assainissement de la commune dans les Annexes du PLU.

ARTICLE 10 - Déchets

La Communauté d'Agglomération de Mantes en Yvelines (CAMY) a pour compétence la collecte et le traitement des déchets ménagers.

Les pétitionnaires devront se conformer au règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés approuvé par le conseil de la CAMY le 1^{er} décembre 1999 et consultable à la CAMY.

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Le pétitionnaire pourra consulter le cahier de recommandations architecturales, non réglementaire, qui s'applique sur le centre ancien du village. Ce document est consultable en mairie.

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

ARTICLE UA.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Interdictions

- a) Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation autres que celles définies à l'article UA.2 §2.
- b) Les constructions à usage d'industrie ou d'entrepôt.
- c) Les terrains de camping.
- d) Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- e) Les dépôts de véhicules désaffectés, de ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets, de combustibles solides ou liquides.
- f) Les affouillements et exhaussements du sol nécessitant une autorisation au titre de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas nécessaires lors des travaux de constructions et de terrassement.
- g) Les carrières.

2. Interdictions dans le périmètre délimité pour une durée de 5 ans au sens de l'article L.123-2.a du Code de l'Urbanisme

Les occupations et utilisations du sol de toute nature excepté celles visées à l'article UA.2.

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

1. Rappels

- a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
Articles R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.
Articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c) Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
Articles R.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- d) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.
Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- e) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
Article L.311-1 du Code Forestier.
- f) Les travaux visés à l'article R.442-1 alinéa 2 et R.422-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration de travaux, conformément à l'article L.422-1 du Code de l'Urbanisme.

2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- a) Les constructions à usage de commerce ou d'activité sont admises à condition que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation, et à condition que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone.
- b) Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation à condition qu'elles soient nécessaires aux activités de la zone.
- c) La reconstruction à l'identique après sinistre.

3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières dans le périmètre délimité pour une durée de 5 ans au sens de l'article L.123-2.a du Code de l'Urbanisme

- a) Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes à condition que cette extension ne dépasse pas 20 m² de SHON.
- b) Les constructions ou installations nouvelles, non interdites à l'article UA.1.1, à condition que leur superficie ne dépasse pas 40 m² de SHON.
- c) La reconstruction à l'identique après sinistre.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.3 - Accès et voirie

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Il ne sera toléré qu'une entrée «charretière» par tranche de 30 m de façade.

2. Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA.4 - Desserte par les réseaux

1. Eau

Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Le permis de construire peut imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne seraient pas adaptées à l'importance des nouvelles constructions ou installations.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Tout raccordement au réseau public sera exécuté suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande spéciale présentée par les propriétaires des immeubles intéressés.

3. Electricité - Téléphone

Les réseaux d'électricité ou de téléphone doivent être enterrés.
Les coffrets de raccordements devront figurer sur les plans des façades.

ARTICLE UA.5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

1. Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer, excepté l'aménagement et l'extension des constructions existantes.
Les saillies (balcons, marquises, auvents, etc. ...) peuvent être autorisées.

2. Néanmoins une implantation en retrait est autorisée

- 2.1 Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots ou un terrain ayant une superficie supérieure à 2 500 m².
- 2.2 Pour se raccorder à une construction voisine en recul.
- 2.3 Pour préserver des plantations existantes ou un élément ancien de caractère.
- 2.4 Lorsque l'alignement est marqué par un mur plein de caractère qui devra être conservé ou par une clôture conforme aux prescriptions de l'article 11.
- 2.5 Lorsque le développement de façade sur rue est au moins égal à 20 m, des retraits partiels peuvent être admis pour permettre l'expression d'une recherche architecturale.

Dans le cas où les constructions ne sont pas implantées à l'alignement, une clôture conforme aux prescriptions de l'article UA.11, sera édifiée à l'alignement pour restituer la continuité du bâti.

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

1. Dans une bande d'implantation obligatoire de 20 m comptée à partir de l'alignement (ou de la limite de la voie privée).

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Des implantations autres que celles définies au § 1 ci-dessus sont possibles :

- 1.1 Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots ou un terrain ayant une superficie supérieure à 2 500 m².
- 1.2 Lorsque le développement de façade sur rue est au moins égal à 20 m, la construction pourra être implantée sur une seule des deux limites séparatives joignant l'alignement. Dans ce cas, une clôture implantée à l'alignement, conforme aux prescriptions de l'article 11, restituera la continuité du bâti.
- 1.3 Si les constructions ne sont pas implantées en limite séparative :
 - ◆ La distance horizontale à la limite séparative, mesurée normalement à tout point d'une partie de construction comportant des baies principales devra être au moins égale à la hauteur de cette façade par rapport au sol naturel mesuré au pied de la façade, avec un minimum de **6 m**.
 - ◆ Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de toute partie de construction aux limites séparatives devra être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment en ce point par rapport au terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à **3 m**.
- 1.4 L'aménagement dans le volume existant des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus peut être autorisé ainsi que leur extension sans réduction de la distance la plus courte existante entre ces murs et la limite séparative concernée.

Dans le cas où les constructions ne sont pas implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, une clôture conforme aux prescriptions de l'article UA.11, sera édifiée à l'alignement pour restituer la continuité du bâti.

2. Au-delà de la bande de 20 m définie ci-dessus ne sont admises que :

- 2.1 L'aménagement dans le volume existant des constructions existantes.
- 2.2 L'extension des constructions existantes est autorisée. L'extension pourra être édifiée en limite séparative si sa hauteur totale ne dépasse pas 3,50 m. Si la hauteur totale de l'extension dépasse 3,50 m, l'extension devra s'écarter des limites conformément aux règles définies au paragraphe **UA.7.1.1.3** ci-dessus.
- 2.3 Les constructions annexes non affectées à l'habitation ou à l'activité ne devront pas dépasser une hauteur totale de 3,50 m. Elles pourront être implantées en limite séparative ou être éloignées de la limite séparative d'une distance minimale de 1,50 m.

Sont exclus de ces règles les éléments d'architecture suivants :

- ◆ Les stores mobiles ou fixes et les marquises.
- ◆ Les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée.
- ◆ Les saillies.

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

La construction de plusieurs bâtiments sur une même parcelle est autorisée à condition que la distance horizontale entre chaque construction, mesurée normalement à tout point d'une partie de la construction, soit au moins égale à la hauteur de cette façade par rapport au sol naturel mesurée au pied de la façade, avec un minimum de 6 mètres.

ARTICLE UA.9 - Emprise au sol

Sans objet.

ARTICLE UA.10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions exprimée en mètres ne peut excéder les hauteurs suivantes, excepté l'aménagement de constructions existantes sans augmentation de hauteur :

	UA
A l'égout du toit (ou à l'acrotère)	7
Au faîtage	12
Nombre de niveaux	R + 1 + Comble

Si le terrain est en pente, la hauteur sera comptée en tout point de la façade à partir du sol naturel.

ARTICLE UA.11 - Aspect extérieur

Rappels :

Un cahier de recommandations architecturales, s'appliquant sur le centre ancien de Buchelay peut être consulté par un pétitionnaire lors de toute demande et occupation du sol localisées dans ce périmètre. Il est disponible en mairie.

Principes généraux

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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 terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

Adaptation des constructions au terrain naturel

Sont interdits les terrassements et les surélévations de terrain injustifiés.

Sont interdits les déblais et remblais importants.

Le niveau des rez-de-chaussée devra être à plus ou moins 40 cm par rapport au terrain naturel.

Les garages en sous-sol sont interdits.

Prescriptions à respecter :

1. LES MURS

- **Murs**

Les matériaux de parement de type faux moellons, fausses briques, faux bois, PVC, bardeaux bitumineux, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés sont interdits.

Les enduits ciments ou revêtements étanches (de type peinture plastique, revêtements plastiques épais et ciment) sont interdits sur les bâtiments anciens.

Les reconstitutions de parties de murs dans une façade existante (par exemple lors du comblement d'une baie) devront impérativement être réalisées dans les mêmes matériaux que ceux de cette façade, aussi bien en ce qui concerne le gros œuvre (en général des moellons calcaires) que les finitions (en général des enduits à la chaux).

Murs enduits

Les murs des constructions traditionnelles sont en maçonnerie de moellons calcaires, ils ne sont pas destinés à être apparents. Ils seront protégés par un enduit couvrant non étanche ou seront enduit à pierre vue (beurré à fleur).

Les nouveaux enduits seront teintés dans la masse.

La finition des enduits est « lisse » : finition grattée, grattée fin, grésée, talochée.

Les enduits ciment sont interdits sur les bâtiments anciens.

Sont interdits les enduits mécaniques ou projetés à finition en relief dits tyroliens.

Les couleurs des enduits devront être celles utilisées traditionnellement dans le Mantois.

Murs en pierre

Les murs en pierres seront jointoyés à fleur.

Les murs de pierres sèches seront conservés à l'identique avec le remplacement des pierres défectueuses.

- **Modénature** (ensemble des profils, décors et moulurations de façade)

La modénature existante sera conservée ou restituée en cas de disparition ou de dégradations trop importantes.

Les profils préfabriqués sont interdits (exemple : balustres).

Les appuis de fenêtres, linteaux bois existants, corniches, larmiers, chaînes d'angles, bandes plates, encadrements de baies sont destinés à être enduit ou à recevoir un revêtement de finition.

Les appuis de fenêtre en brique sont interdits.

Les linteaux ou faux linteaux bois sont interdits.

2. LES TOITURES

• Volume

Les toitures devront préserver les caractéristiques d'origine et les pentes d'origine.

Les toitures à 4 pentes et les toitures à la Mansart sont interdites.

Les étages droits en combles sont interdits.

Les toitures des volumes secondaires, dès lors qu'elles sont implantées en limite séparative ou adossées à un volume principal, pourront être à une seule pente.

Les toitures terrasses sont autorisées en cas d'extension ou d'articulation entre plusieurs bâtiments.

Les débords de toiture en pignon sont interdits.

• Couverture

Les matériaux de couverture devront être en cohérence avec ceux des toitures des constructions environnantes.

La tuile mécanique grand moule est interdite.

Les couvertures en PVC, en plaque de fibrociment, en feuilles bitumineuses apparentes sont interdites ainsi que les couvertures en tôle ondulée, paille-chaume ou paille-roseau, le bardeau asphalté, la tôle d'acier galvanisé.

La couleur des tuiles sera dans la gamme des rouges bruns vieillis. La teinte brune uniforme ou les teintes claires sont interdites.

Les édicules ou les ouvrages techniques (tels que les machines d'ascenseurs, gaines de ventilation et extracteurs) doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture et dans tous les cas, seront au plus près du faîtage.

Les cheminées existantes d'origine devront être conservées.

Les égouts de toit, les chéneaux, les descentes d'eaux pluviales sont en zinc ou en cuivre. Les dauphins sont en fonte, sur les espaces publics.

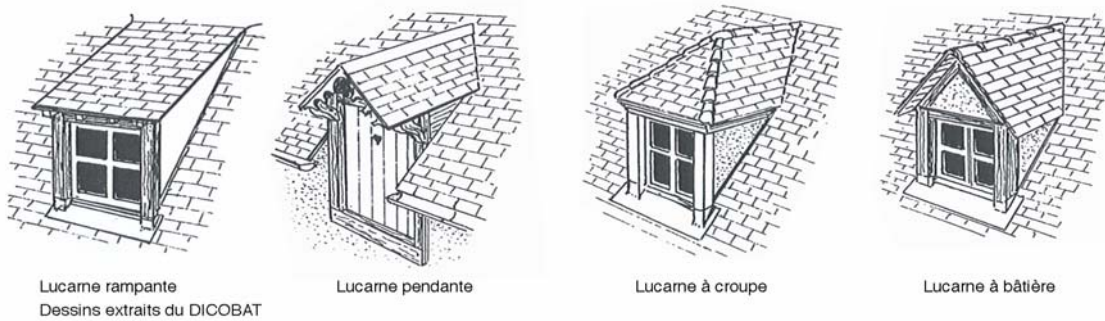
Dans la mesure du possible, les panneaux solaires ne seront pas visibles depuis l'espace public.

- **Ouvertures en toiture**

Les lucarnes

Les lucarnes nouvelles devront impérativement respecter le dessin et les dimensions des lucarnes existantes.

Seules les lucarnes rampante, pendante, à croupe ou à bâtière sont autorisées.



Un seul modèle est autorisé par édifice.

Les lucarnes seront en nombre égal ou inférieur au nombre des travées de baies en façade.

Elles seront de dimensions plus hautes que large et de taille inférieure à la baie au-dessus de laquelle elles sont positionnées.

Les ouvertures en toiture sous forme de verrière sont admises.

Sont interdits les chiens assis ainsi que les lucarnes qui prennent deux fenêtres.

Les châssis de toit

Les châssis de toit seront en nombre inférieur ou égal au nombre des travées de baies en façade.

Ils seront de dimensions réduites (au maximum de 0,80 m x 1,20 m).

Ils seront rectangulaires allongés dans le sens de la pente, posés encastrés dans la couverture.

Les doubles niveaux de châssis de toit sont interdits.

- **Antennes**

Dans la mesure du possible, les antennes paraboliques ne pourront pas être disposées en façade, ni en versant de toiture vue de l'espace public.

3. BAIES – MENUISERIES

- **Baies - Menuiseries**

Percements

Les baies existantes d'origine seront conservées, sauf impératifs fonctionnels tels que création d'un accès de garage ou de sécurité.

Les baies modifiées dans leurs proportions devront faire l'objet d'une restitution des proportions d'origine.

Les baies devront être nettement plus hautes que larges.

Les nouveaux percements devront respecter la composition de la façade.

Menuiseries (huisseries, volets, portes)

Les menuiseries seront en bois peint. Lasures et vernis sont interdits.

Les menuiseries en PVC blanc pur sont interdites.

Les châssis de fenêtre devront épouser la forme de la baie.

Les fenêtres seront ouvrant à la française à 2 ou 3 carreaux par vantail. Les fenêtres à petits carreaux sont interdites.

Dans la mesure du possible, les menuiseries anciennes, les portails et les portes anciennes seront conservées ou restituées à l'identique.

Les créations de portes de garage respecteront les proportions et traitement des portails charretiers traditionnels.

Les volets en bois pleins ou persiennés, les persiennes métalliques sont autorisés.

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles en façades.

Les volets à barres et écharpe sont interdits.

Ferronneries

Toutes les ferronneries anciennes d'origine seront conservées et restaurées.

Les nouvelles ferronneries respecteront un dessin copie d'un modèle ancien ou observeront une simplicité d'aspect.

4. LES CLOTURES

Les clôtures existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou qu'elles participent à la continuité urbaine, seront réhabilitées ou remplacées à l'identique selon la même configuration.

Lorsque la construction est en recul, les clôtures sur rue sont obligatoires et devront être implantées à l'alignement, pour restituer la continuité bâtie.

Les hauteurs des clôtures devront s'harmoniser entre elles.

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 2 m.

Les clôtures en mur plein, en mur bahut et grille, en mur d'appui et grillage doublé d'une haie taillée sont autorisées.

Les clôtures végétales en haies de résineux persistantes (Thuyas) sont interdites.

Sont interdites toutes clôtures comportant des plaques de béton préfabriqué pleins ou perforées, les clôtures à palplanches, les clôtures construites de panneaux publicitaires, de parpaings non enduits, d'écrans artificiels de type cannisse, de feuille de polyane ou de plastique vert, les clôtures en PVC.

Les portes charretières seront conservées dans leur configuration (dimensions, matériaux) d'origine.

5. LES CONSTRUCTIONS ANNEXES ISOLEES ET VERANDAS

L'architecture des bâtiments annexes, de type garages, abris de jardin ou dépendances, devra être de même nature et homogène avec celle du bâtiment principal.

Les toitures des constructions annexes et remisages divers, dès lors qu'elles sont implantées en limite séparative ou adossées à un volume principal pourront être à une seule pente.

- ◆ Les matériaux
L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc. est interdit. Les imitations de matériaux sont interdites.
Les enduits seront lisses ou à faible relief, de finition brossée, grattée ou talochée. Sont proscrits les enduits mécaniques ou projetés à finition en relief dits tyroliens.
- ◆ Les toitures en tôle ondulée, paille-chaume ou paille-roseau et tuiles mécaniques grand moule sont interdites ainsi que la tuile de béton, quelle qu'en soit la coloration, le bardeau asphalté, la tôle d'acier galvanisé ou de fibrociment.

Les abris de jardins en bois sont tolérés.

Les vérandas, verrières et auvents en verre doivent s'harmoniser avec le bâti existant. Ils doivent être édifiées avec des matériaux de qualité (bois, aluminium laqué...) et adopter un aspect léger et discret.

6. COFFRETS EDF – BOITES AUX LETTRES – INTERPHONES – APPAREILS DE VIDEO-SURVEILLANCE

Tous ces objets devront être intégrés dans les clôtures ou les murs de façon discrète. Ils devront figurer dans les plans des façades.

7. LES VITRINES ET DEVANTURES COMMERCIALES

Les devantures ne sont autorisées qu'au rez-de-chaussée de la construction.

Il est interdit d'établir une même devanture sur plusieurs immeubles contigus sans conserver les éléments porteurs de la façade et marquer la rupture entre les propriétés foncières.

La représentation extérieure de la devanture doit respecter le parti architectural de la façade (symétrie, asymétrie, axialité...) et conserver au rez-de-chaussée les éléments porteurs de la façade, notamment au droit des murs mitoyens.

Les matériaux, les couleurs, les accessoires de fermeture ou d'occultation, les stores, les enseignes, l'éclairage nocturne doivent être étudiés dans leur ensemble.

Les rideaux métalliques pleins sont interdits.

Les vitrines des commerces devront laisser visible le bandeau d'allège du premier étage.

Les entrées du rez-de-chaussée conduisant aux étages ne doivent pas être supprimées, ni intégrées dans la façade du magasin.

8. LES CONSTRUCTIONS A L'ARCHITECTURE ATYPIQUE

Des constructions présentant une architecture atypique non conforme aux règles énoncées ci-dessus pourront être acceptées si le projet présente une certaine qualité architecturale et une bonne insertion dans le milieu environnant.

ARTICLE UA.12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Un plan d'organisation du stationnement sera obligatoirement fourni. A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m².

- 1. Lors de toute opération de construction**, il devra être réalisé des aires de stationnement dont le nombre est défini ci-après (le résultat sera arrondi par défaut).

Logements locatifs financés avec prêt aidé de l'Etat	1 place/logement
Logements collectifs	1,5 place/logement + 1 place banalisée pour 10 logements
Logements individuels	2 places/logement dont 1 place dans le volume de la construction
Foyers et résidences collectives pour personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs	1 place pour 3 chambres
Bureaux	60% de la SHON
Activités artisanales, locaux industriels, laboratoires	40% de la SHON
Dépôts, Entrepôts	20% de la SHON
Commerces inférieurs à 700 m ² de surface de vente	1 place/30m ² de SHON avec un minimum d'une place
Commerces supérieurs à 700 m ² de surface de vente	100% de la SHON + places nécessaires aux livraisons
Commerces soumis à CDEC	1,5 fois maximum la SHON des bâtiments affectés au commerce
Restaurants, cafés, salles de réunions	1 place pour 10 personnes
Hôtels, hôpitaux, cliniques, établissements de soins	40% de la SHON
Etablissements d'enseignement :	1 place/logement de fonction +
Primaire	1 place pour 2 classes
Secondaire du 1er degré	1 place/classe
Secondaire du 2 nd degré	2 places/classe
Secondaire 2 roues	1m ² pour 2 élèves
Universitaire	1 place pour 4 étudiants

- 2. Les cas non prévus** devront être assimilés aux catégories dont ils se rapprochent ou à défaut faire l'objet d'une étude particulière.
- 3. Le nombre de places de stationnement nécessaires** au fonctionnement et à la fréquentation des équipements de services publics et des établissements culturels ou culturels recevant du public sera déterminé en fonction de la nature de l'établissement, de l'équipement ou du service public, de leur groupement, de la situation de la construction, des possibilités de dessertes par les transports en commun et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement.

Pour la détermination du nombre de places nécessaires à la satisfaction des besoins des dits équipements, les places offertes dans les parcs publics de stationnement existant et projetés dans un rayon de 500 m pourront être prises en compte après justification des possibilités effectives d'utilisation de ces places en fonction de l'époque, du jour ou des plages horaires pendant lesquels les besoins devront être satisfaits.

4. **Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement**, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat,
- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
 - soit de l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir réaliser les obligations ci-dessus, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

5. **En cas de changement de destination des locaux** et d'agrandissement, il sera exigé le nombre de place de stationnement correspondant au besoin nouveau généré calculé selon les normes ci-dessus.
6. **Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation** prévue à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de cet article s'appliquent.

ARTICLE UA.13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1. **Les surfaces libres de toute construction**, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés. Il est imposé un arbre de haute tige par 100 m² de terrain libre.
2. **Les aires de stationnement** doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.
3. **Les arbres et plantations, repérés au document graphique au titre de l'article L.123-1/7° du code de l'urbanisme**, seront préservés. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des espèces de qualité équivalente.

Modification PLU 18 février 2008

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités de construction résultent de l'application des règles des articles UA.3 à UA.13.

ARTICLE UA.14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- a) Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation autres que celles définies à l'article UE.2 §2.
- b) Les constructions à usage d'industrie ou d'entrepôt.
- c) Les terrains de camping.
- d) Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- e) Les dépôts de véhicules désaffectés, de ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets, de combustibles solides ou liquides.
- f) Les affouillements et exhaussements du sol nécessitant une autorisation au titre de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas nécessaires lors des travaux de constructions et de terrassement.
- g) Les carrières.

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

1. Rappels

- a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
Articles R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.
Articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c) Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
Articles R.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- d) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.
Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- e) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
Article L.311-1 du Code Forestier.
- f) Les travaux visés à l'article R.442-1 alinéa 2 et R.422-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration de travaux, conformément à l'article L.422-1 du Code de l'Urbanisme.

2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- a) Les constructions à usage de commerce ou d'activité sont admises à condition que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation, et à condition que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone.
- b) Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité de la zone.
- c) La reconstruction à l'identique après sinistre.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE.3 - Accès et voirie

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Il ne sera toléré qu'une entrée «charretière» par tranche de 30 m de façade.

2. Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UE.4 - Desserte par les réseaux

1. Eau

Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Le permis de construire peut imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne seraient pas adaptées à l'importance des nouvelles constructions ou installations.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Tout raccordement au réseau public sera exécuté suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande spéciale présentée par les propriétaires des immeubles intéressés.

3. Electricité - Téléphone

Les réseaux d'électricité ou de téléphone doivent être enterrés.

Les coffrets de raccordement devront figurer sur les plans des façades.

ARTICLE UE.5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Les constructions devront être implantées à 5 m au moins en retrait par rapport à l'alignement (excepté les voies privées de desserte intérieure et les sentes piétonnes), excepté l'aménagement et l'extension de constructions existantes.

Sont exclus de ces règles les éléments d'architecture suivants :

- ◆ Les perrons non clos.
- ◆ Les rampes fixes, les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée.
- ◆ Les débords de toiture et les auvents.

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

1. Les constructions peuvent être implantées en limite séparative si elles s'adosent à une construction existante de même volume.
2. Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative :
 - ◆ La distance horizontale à la limite séparative, mesurée normalement à tout point d'une partie de construction comportant des baies principales devra être au moins égale à la hauteur de cette façade par rapport au sol naturel mesuré au pied de la façade, avec un minimum de **6 m**.
 - ◆ Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de toute partie de construction aux limites séparatives devra être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment en ce point par rapport au terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à **3 m**.

3. L'aménagement dans le volume existant des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, peut être autorisé ainsi que leur extension sans réduction de la distance la plus courte existante entre ces murs et la limite séparative concernée.
4. Les constructions annexes non affectées à l'habitation ou à l'activité ne devront pas dépasser une hauteur totale de 3,50 m. Elles pourront être implantées en limite séparative ou être éloignées de la limite séparative d'une distance minimale de 1,50 m.

Sont exclus de ces règles les éléments d'architecture suivants :

- ◆ Les stores mobiles ou fixes et les marquises.
- ◆ Les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée.
- ◆ Les saillies.

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

La construction de plusieurs bâtiments sur une même parcelle est autorisée à condition que la distance horizontale entre chaque construction, mesurée normalement à tout point d'une partie de la construction, soit au moins égale à la hauteur de cette façade par rapport au sol naturel mesurée au pied de la façade avec un minimum de 6 mètres.

ARTICLE UE.9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **50 %** de la superficie du terrain, excepté en cas d'aménagement de constructions existantes dans leur volume.

Une emprise au sol supplémentaire de 10 % est autorisée pour la construction de garages et abris de jardin dans la limite de 25 m² maximum.

Elle ne pourra excéder **70 %** de la superficie du terrain pour l'aménagement ou la construction de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, les équipements publics ou d'infrastructure.

ARTICLE UE.10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions exprimée en mètres ne peut excéder les hauteurs suivantes, excepté l'aménagement de constructions existantes sans augmentation de hauteur :

	UE
A l'égout du toit (ou à l'acrotère)	7
Au faitage	12
Nombre de niveaux	R + 1 + Comble

Si le terrain est en pente, la hauteur sera comptée en tout point de la façade à partir du sol naturel.

ARTICLE UE.11 - Aspect extérieur

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

Pour toute intervention sur les bâtiments existants (ravalement ou réhabilitation) l'emploi de matériaux traditionnels tels que les mortiers de plâtre et chaux, les badigeons pourront être exigés. De même il sera demandé de conserver ou de restituer les éléments décoratifs des façades (moultures, corniches, bardeaux, pilastres ...).

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

Il faudra néanmoins respecter les prescriptions suivantes :

A. LES MATERIAUX

L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc. est interdit. Les enduits extérieurs des murs seront de ton pierre ou mortier naturel à l'exclusion du blanc. Les imitations de matériaux sont interdites.

Les enduits seront lisses ou à faible relief, de finition broyée, grattée ou talochée. Sont proscrits les enduits mécaniques ou projetés à finition en relief dits tyroliens.

B. LES CLOTURES

Lorsque la construction est en recul, les clôtures sur rue sont obligatoires et devront être implantées à l'alignement.

Les clôtures à l'alignement ne pourront comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur hauteur mesurée à partir du sol, excepté les murs en pierre ou enduit traités en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 m et seront de préférence doublées de haies constituées de préférence d'un mélange d'au moins trois espèces arbustives locales, sauf servitudes de visibilité.

Sont interdites toutes clôtures à l'alignement décoratives quelque soit le matériau, les plaques de tôle ou de béton préfabriqués pleins ou perforés.

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 2 m.

C. LES MURS

Sont interdits les incrustations de pierres apparentes dans les murs enduits, les joints colorés, les joints fortement en creux ou saillants. Le jointoiment d'un mur doit toujours être plus clair que les pierres.

Il est obligatoire de conserver les éléments d'ornementation des façades.

D. LES TOITURES

- ◆ Pour les constructions d'habitations isolées, les toitures à un versant sont interdites.
- ◆ Les toitures en tôle ondulée, paille-chaume ou paille-roseau et tuiles mécaniques grand moule sont interdites ainsi que la tuile de béton, quelle qu'en soit la coloration, le bardeau asphalté, la tôle d'acier galvanisé ou de fibrociment.
- ◆ Les étages droits en comble sont interdits.
- ◆ Les toits à la Mansart sont interdits.
- ◆ Les toitures sont obligatoires sauf dans les cas suivants :
 - ◇ Extension d'un bâtiment comportant déjà une toiture terrasse.
 - ◇ A rez-de-chaussée, construction à usage d'activités ou extension d'une maison d'habitation hors du volume de la construction principale.
 - ◇ Les éléments architecturaux ou de liaison, dans le cas d'une opération d'ensemble.
 - ◇ Les bâtiments à caractère exceptionnel constituant un signal urbain ou un ensemble monumental.

E. LES OUVERTURES EN TOITURE

Les chiens assis sont interdits ainsi que les lucarnes qui prennent deux fenêtres.

F. LES CONSTRUCTIONS ANNEXES ISOLEES

- ◆ Les matériaux
L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc. est interdit. Les imitations de matériaux sont interdites.
Les enduits seront lisses ou à faible relief, de finition broyée, grattée ou talochée.
Sont proscrits les enduits mécaniques ou projetés à finition en relief dits tyroliens.
Les abris de jardins en bois sont tolérés.
- ◆ Les toitures en tôle ondulée, paille-chaume ou paille-roseau et tuiles mécaniques grand moule sont interdites ainsi que la tuile de béton, quelle qu'en soit la coloration, le bardeau asphalté, la tôle d'acier galvanisé ou de fibrociment.

G. LES CONSTRUCTIONS A L'ARCHITECTURE ATYPIQUE

Des constructions présentant une architecture atypique non conforme aux règles énoncées ci-dessus pourront être acceptées si le projet présente une certaine qualité architecturale et une bonne insertion dans le milieu environnant.

ARTICLE UE.12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Un plan d'organisation du stationnement sera obligatoirement fourni. A titre indicatif, la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m².

1. **Lors de toute opération de construction**, il devra être réalisé des aires de stationnement dont le nombre est défini ci-après (le résultat sera arrondi par défaut).

Logements locatifs financés avec prêt aidé de l'Etat	1 place/logement
Logements collectifs	1,5 place/logement + 1 place banalisée pour 10 logements
Logements individuels	2 places/logement dont 1 place dans le volume de la construction
Foyers et résidences collectives pour personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs	1 place pour 3 chambres
Bureaux	60% de la SHON
Activités artisanales, locaux industriels, laboratoires	40 % de la SHON
Dépôts, Entrepôts	20 % de la SHON
Commerces inférieurs à 700 m ² de surface de vente	1 place/30m ² de SHON avec un minimum de 1 place
Commerces supérieurs à 700 m ² de surface de vente	100% de la SHON + places nécessaires aux livraisons
Restaurants, café, salles de réunions	1 place pour 10 personnes
Hôtels, hôpitaux, cliniques, établissements de soins	40% de la SHON
Etablissements d'enseignement :	1 place/logement de fonction +
Primaire	1 place pour 2 classes
Secondaire du 1 ^{er} degré	1 place/classe
Secondaire du 2 nd degré	2 places/classe
Secondaire 2 roues	1m ² pour 2 élèves
Universitaire	1 place pour 4 étudiants

2. **Les cas non prévus** devront être assimilés aux catégories dont ils se rapprochent ou à défaut faire l'objet d'une étude particulière.
3. **Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement**, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat,
- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
 - soit de l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir réaliser les obligations ci-dessus, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

4. **En cas de changement de destination des locaux** et d'agrandissement, il sera exigé le nombre de place de stationnement correspondant au besoin nouveau généré calculé selon les normes ci-dessus.
5. **Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation** prévue à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de cet article s'appliquent.

ARTICLE UE.13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1. **Les surfaces libres de toute construction**, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés. Il est imposé un arbre de haute tige par 100 m² de terrain libre.
2. **Les aires de stationnement** doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités de construction résultent de l'application des règles des articles UE.3 à UE.13.

ARTICLE UE.14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Le C.O.S. de la zone est fixé à :

- ◆ **0,50.**
- ◆ **1** pour les équipements publics.

En application de l'article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme, si à la date du dépôt du permis de construire, le terrain est issue d'une division depuis moins de 10 ans, le droit à construire sera calculé sur la totalité de la parcelle avant division, éventuellement minorée des surfaces déjà bâties.

Le C.O.S. n'est pas applicable à l'aménagement ou à la construction de bâtiments scolaires, sanitaires, sociaux ou hospitaliers.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UG.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- a) Les immeubles collectifs.
- b) Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation autres que celles définies à l'article UG.2 §2.
- c) Les constructions à usage d'industrie ou d'entrepôt.
- d) Les terrains de camping.
- e) Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- f) Les dépôts de véhicules désaffectés, de ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets, de combustibles solides ou liquides.
- g) Les affouillements et exhaussements du sol nécessitant une autorisation au titre de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas nécessaires lors des travaux de constructions et de terrassement.
- h) Les carrières.

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

1. Rappels

- a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
Articles R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.
Articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c) Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
Articles R.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- d) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.
Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- e) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
Article L.311-1 du Code Forestier.
- f) Les travaux visés à l'article R.442-1 alinéa 2 et R.422-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration de travaux, conformément à l'article L.422-1 du Code de l'Urbanisme.

2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- a) Les constructions à usage de commerce ou d'activité sont admises à condition que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation, et à condition que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone.
- b) Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité de la zone.
- c) La reconstruction à l'identique après sinistre.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG.3 - Accès et voirie

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Il ne sera toléré qu'une entrée «charretière» par tranche de 30 m de façade.

2. Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UG.4 - Desserte par les réseaux

1. Eau

Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Le permis de construire peut imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne seraient pas adaptées à l'importance des nouvelles constructions ou installations.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Tout raccordement au réseau public sera exécuté suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande spéciale présentée par les propriétaires des immeubles intéressés.

3. Electricité - Téléphone

Les réseaux d'électricité ou de téléphone doivent être enterrés.
Les coffrets de raccordement devront figurer sur les plans des façades.

ARTICLE UG.5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Les constructions devront être implantées à 5 m au moins en retrait par rapport à l'alignement (excepté les voies privées de desserte intérieure et les sentes piétonnes), excepté l'aménagement et l'extension de constructions existantes et excepté des dispositions différentes portées au plan.

Sont exclus de ces règles les éléments d'architecture suivants :

- ◆ Les perrons non clos.
- ◆ Les rampes fixes, les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée.
- ◆ Les débords de toiture et les auvents.

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

1. Dans une bande d'implantation obligatoire de 20 m comptée à partir du reculement de 5 m.

1.1 Les constructions peuvent être implantées en retrait ou sur une seule limite séparative.

1.2 Si les constructions ne sont pas implantées en limite séparative :

- ◆ La distance horizontale à la limite séparative, mesurée normalement à tout point d'une partie de construction comportant des baies principales devra être au moins égale à la hauteur de cette façade par rapport au sol naturel mesuré au pied de la façade, avec un minimum de **8 m**.

- ◆ Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de toute partie de construction aux limites séparatives devra être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment en ce point par rapport au terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à **3 m**.
- 1.3 L'aménagement dans le volume existant des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, peut être autorisée ainsi que leur extension sans réduction de la distance la plus courte existante entre ces murs et la limite séparative concernée.

2. Au-delà de la bande de 20 m définie ci-dessus ne sont admises que :

- 2.1 L'aménagement dans le volume existant des constructions existantes.
- 2.2 L'extension des constructions existantes est autorisée. L'extension pourra être édifiée en limite séparative si sa hauteur totale ne dépasse pas 3,50 m. Si la hauteur totale de l'extension dépasse 3,50 m, l'extension devra s'écarter des limites conformément aux règles définies au paragraphe **UG.7.1.1.2** ci-dessus.
- 2.3 Les constructions annexes non affectées à l'habitation ou à l'activité ne devront pas dépasser une hauteur totale de 3,50 m. Elles pourront être implantées en limite séparative ou être éloignées de la limite séparative d'une distance minimale de 1,50 m.

Sont exclus de ces règles les éléments d'architecture suivants :

- ◆ Les stores mobiles ou fixes et les marquises.
- ◆ Les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée.
- ◆ Les saillies.

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

La construction de plusieurs bâtiments sur une même parcelle est autorisée à condition que la distance horizontale entre chaque construction, mesurée normalement à tout point d'une partie de la construction, soit au moins égale à la hauteur de cette façade par rapport au sol naturel mesurée au pied de la façade, avec un minimum de 6 mètres.

ARTICLE UG.9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **50 %** de la superficie du terrain, excepté en cas d'aménagement de constructions existantes dans leur volume.

Une emprise au sol supplémentaire de 10 % est autorisée pour la construction de garages et abris de jardin dans la limite de 25 m² maximum.

Elle ne pourra excéder 70 % de la superficie du terrain pour l'aménagement ou la construction de bâtiments scolaires, sanitaires, sociaux ou hospitaliers, les équipements publics ou d'infrastructure.

ARTICLE UG.10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions exprimée en mètres ne peut excéder les hauteurs suivantes, excepté l'aménagement de constructions existantes sans augmentation de hauteur :

	UG
A l'égout du toit (ou à l'acrotère)	4
Au faîtage	9
Nombre de niveaux	R + Comble

Si le terrain est en pente, la hauteur sera comptée en tout point de la façade à partir du sol naturel.

ARTICLE UG.11 - Aspect extérieur

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

Pour toute intervention sur les bâtiments existants (ravalement ou réhabilitation) l'emploi de matériaux traditionnels tels que les mortiers de plâtre et chaux, les badigeons pourront être exigés. De même il sera demandé de conserver ou de restituer les éléments décoratifs des façades (moultures, corniches, bardeaux, pilastres ...).

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

Il faudra néanmoins respecter les prescriptions suivantes :

A. LES MATERIAUX

L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc. est interdit. Les enduits extérieurs des murs seront de ton pierre ou mortier naturel à l'exclusion du blanc. Les imitations de matériaux sont interdites.

Les enduits seront lisses ou à faible relief, de finition broyée, grattée ou talochée. Sont proscrits les enduits mécaniques ou projetés à finition en relief dits tyroliens.

B. LES CLOTURES

Lorsque la construction est en recul, les clôtures sur rue sont obligatoires et devront être implantées à l'alignement.

Les clôtures à l'alignement ne pourront comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur hauteur mesurée à partir du sol, excepté les murs en pierre ou enduit traités en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 m et seront de préférence doublées de haies constituées de préférence d'un mélange d'au moins trois espèces arbustives locales, sauf servitudes de visibilité.

Sont interdites toutes clôtures à l'alignement décoratives quelque soit le matériau, les plaques de tôle ou de béton préfabriqué pleins ou perforés.

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 2 m.

C. LES MURS

Sont interdits les incrustations de pierres apparentes dans les murs enduits, les joints colorés, les joints fortement en creux ou saillants. Le jointolement d'un mur doit toujours être plus clair que les pierres.

Il est obligatoire de conserver les éléments d'ornementation des façades.

D. LES TOITURES

- ◆ Pour les constructions d'habitations isolées, les toitures à un versant sont interdites.
- ◆ Les toitures en tôle ondulée, paille-chaume ou paille-roseau et tuiles mécaniques grand moule sont interdites ainsi que la tuile de béton, quelle qu'en soit la coloration, le bardeau asphalté, la tôle d'acier galvanisé ou de fibrociment.
- ◆ Les étages droits en comble sont interdits.
- ◆ Les toits à la Mansart sont interdits.
- ◆ Les toitures sont obligatoires sauf dans les cas suivants :
 - ◇ Extension d'un bâtiment comportant déjà une toiture terrasse
 - ◇ A rez-de-chaussée, construction à usage d'activités ou extension d'une maison d'habitation hors du volume de la construction principale.
 - ◇ Les éléments architecturaux ou de liaison, dans le cas d'une opération d'ensemble.
 - ◇ Les bâtiments à caractère exceptionnel constituant un signal urbain ou un ensemble monumental.

E. LES OUVERTURES EN TOITURE

Les chiens assis sont interdits ainsi que les lucarnes qui prennent deux fenêtres.

F. LES CONSTRUCTIONS ANNEXES ISOLEES

- ◆ Les matériaux
L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc. est interdit. Les imitations de matériaux sont interdites.

Les enduits seront lisses ou à faible relief, de finition brossée, grattée ou talochée. Sont proscrits les enduits mécaniques ou projetés à finition en relief dits tyroliens.

Les abris de jardins en bois sont tolérés.

- ◆ Les toitures en tôle ondulée, paille-chaume ou paille-roseau et tuiles mécaniques grand moule sont interdites ainsi que la tuile de béton, quelle qu'en soit la coloration, le bardeau asphalté, la tôle d'acier galvanisé ou de fibrociment.

G. LES CONSTRUCTIONS A L'ARCHITECTURE ATYPIQUE

Des constructions présentant une architecture atypique non conforme aux règles énoncées ci-dessus pourront être acceptées si le projet présente une certaine qualité architecturale et une bonne insertion dans le milieu environnant.

ARTICLE UG.12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Un plan d'organisation du stationnement sera obligatoirement fourni. A titre indicatif, la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m².

1. **Lors de toute opération de construction**, il devra être réalisé des aires de stationnement dont le nombre est défini ci-après (le résultat sera arrondi par défaut).

Logements locatifs financés avec prêt aidé de l'Etat	1 place/logement
Logements collectifs	1,5 place/logement + 1 place banalisée pour 10 logements
Logements individuels	2 places/logement dont 1 place dans le volume de la construction
Foyers et résidences collectives pour personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs	1 place pour 3 chambres
Bureaux	60% de la SHON
Activités artisanales, locaux industriels, laboratoires	40 % de la SHON
Dépôts, Entrepôts	20 % de la SHON
Commerces inférieurs à 700 m ² de surface de vente	1 place/30m ² de SHON avec un minimum de 1 place
Commerces supérieurs à 700 m ² de surface de vente	100% de la SHON + places nécessaires aux livraisons
Restaurants, café, salles de réunions	1 place pour 10 personnes
Hôtels, hôpitaux, cliniques, établissements de soins	40% de la SHON
Etablissements d'enseignement :	1 place/logement de fonction +
Primaire	1 place pour 2 classes
Secondaire du 1er degré	1 place/classe
Secondaire du 2 nd degré	2 places/classe
Secondaire 2 roues	1m ² pour 2 élèves
Universitaire	1 place pour 4 étudiants

2. **Les cas non prévus** devront être assimilés aux catégories dont ils se rapprochent ou à défaut faire l'objet d'une étude particulière.
3. **Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement**, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat,
 - soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
 - soit de l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir réaliser les obligations ci-dessus, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

4. **En cas de changement de destination ou d'affectation des locaux** et d'agrandissement, il sera exigé le nombre de place de stationnement correspondant au besoin nouveau généré calculé selon les normes ci-dessus.
5. **Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation** prévue à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de cet article s'appliquent.

ARTICLE UG.13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1. **Les surfaces libres de toute construction**, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés. Il est imposé un arbre de haute tige par 100 m² de terrain libre.
2. **Les aires de stationnement** doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités de construction résultent de l'application des règles des articles UG.3 à UG.13.

ARTICLE UG.14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Le C.O.S. de la zone est fixé à :

- ◆ **0,35** pour les constructions à usage d'habitation.
- ◆ **0,50** pour les constructions à usage d'activités, de commerce, de services.
- ◆ **1,00** pour les équipements publics.

En application de l'article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme, si à la date du dépôt du permis de construire, le terrain est issue d'une division depuis moins de 10 ans, le droit à construire sera calculé sur la totalité de la parcelle avant division, éventuellement minorée des surfaces déjà bâties.

Le C.O.S. n'est pas applicable à l'aménagement ou à la construction de bâtiments scolaires, sanitaires, sociaux ou hospitaliers.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UI.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Interdictions

- a) Les constructions à usage d'habitat excepté celles visées à l'article UI.2 §2.
- b) Les constructions à usage de commerce de détail.
- c) Les terrains de camping.
- d) Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- e) Les dépôts de véhicules désaffectés, de ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets, de combustibles solides ou liquides.
- f) Les affouillements et exhaussements du sol nécessitant une autorisation au titre de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas nécessaires lors des travaux de constructions et de terrassement.
- g) Les carrières.

2. Interdictions dans le périmètre délimité pour une durée de 5 ans au sens de l'article L.123-2.a du Code de l'Urbanisme

Les occupations et utilisations du sol de toute nature excepté celles visées à l'article UI.2.

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

1. Rappels

- a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
Articles R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.
Articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c) Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
Articles R.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- d) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.
Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

- e) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
Article L.311-1 du Code Forestier.
- f) Les travaux visés à l'article R.442-1 alinéa 2 et R.422-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration de travaux, conformément à l'article L.422-1 du Code de l'Urbanisme.

2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- a) Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements.
- b) Les dépôts d'hydrocarbures à condition que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.
- c) En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique.

3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières dans le périmètre délimité pour une durée de 5 ans au sens de l'article L.123-2.a du Code de l'Urbanisme

- a) Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes à condition que cette extension ne dépasse pas 40 m² de SHON.
- b) Les constructions ou installations nouvelles, non interdites à l'article UI.1.1, à condition que leur superficie ne dépasse pas 100 m² de SHON.
- c) La reconstruction à l'identique après sinistre.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI.3 - Accès et voirie

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Il ne sera toléré qu'une entrée «charretière» par tranche de 30 m de façade.

2. Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UI.4 - Desserte par les réseaux

1. Eau

Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Le permis de construire peut imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne seraient pas adaptées à l'importance des nouvelles constructions ou installations.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Tout raccordement au réseau public sera exécuté suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande spéciale présentée par les propriétaires des immeubles intéressés.

3. Electricité - Téléphone

Les réseaux d'électricité ou de téléphone doivent être enterrés.

Les coffrets de raccordement devront figurer sur les plans des façades.

ARTICLE UI.5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Les constructions doivent respecter une marge d'isolement d'au moins 5 m de largeur comptée à partir de l'alignement de la voie, excepté l'aménagement ou l'extension de constructions existantes et sauf dispositions contraires portées au plan.

Nonobstant les dispositions prévues au § ci-dessus, les postes de transformation EDF-GDF, ainsi que les bureaux de gardien pourront être élevés à l'alignement.

Sont exclus de ces règles les éléments d'architecture suivants :

- ◆ Les perrons non clos.
- ◆ Les rampes fixes, les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée.
- ◆ Les débords de toiture, les auvents.

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

1. Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la largeur de la marge d'isolement soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égoût du toit sans pouvoir être inférieure à **4 m**.

Peuvent néanmoins être édifiées dans la marge de recul les installations telles que pont roulant, auvent, et autres constructions annexes d'une hauteur à l'égoût de toit inférieure à 4,50 m.

2. L'aménagement dans le volume existant des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus peut être autorisé ainsi que leur extension sans réduction de la distance la plus courte existante entre ces murs et la limite séparative concernée.

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

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 4 m, excepté l'aménagement de constructions existantes dans leur volume.

ARTICLE UI.9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, de toute nature, ne peut excéder :

- ◆ **60 %** de la superficie du terrain.

Elle n'est pas applicable à l'aménagement ou à la construction de bâtiments scolaires, sanitaires, sociaux ou hospitaliers.

ARTICLE UI.10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **15 mètres** hors tout, excepté l'aménagement de constructions existantes sans augmentation de hauteur.

Si le terrain est en pente, la hauteur sera comptée en tout point de la façade à partir du sol naturel.

ARTICLE UI.11 - Aspect extérieur

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

ARTICLE UI.12 - Stationnement

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1. Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics)

La surface affectée au stationnement sera au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'immeuble.

2. Pour les établissements industriels

Une place de stationnement par 80 m² de la surface hors oeuvre nette de la construction.

Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules pourra être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface hors oeuvre nette si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m².

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, devront s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et des véhicules utilitaires.

3. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UI.13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- b) Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 100 m² de terrain libre.
- c) Lorsque la surface des aires de stationnement excédera 2.000 m², elles seront divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités de construction résultent de l'application des règles des articles UI.3 à UI.13.

ARTICLE UI.14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Le C.O.S. de la zone est fixé à :

- ◆ **0,70.**
- ◆ **1,00** pour les équipements publics ou la construction de bâtiments scolaires, sanitaires, sociaux ou hospitaliers.

En application de l'article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme, si à la date du dépôt du permis de construire, le terrain est issue d'une division depuis moins de 10 ans, le droit à construire sera calculé sur la totalité de la parcelle avant division, éventuellement minorée des surfaces déjà bâties.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UJ.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- a) Les constructions à usage d'habitat excepté celles visées à l'article UJ.2 §2.
- b) Les constructions à usage d'industrie.
- c) Les terrains de camping.
- d) Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- e) Les dépôts de véhicules désaffectés, de ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets, de combustibles solides ou liquides.
- f) Les affouillements et exhaussements du sol nécessitant une autorisation au titre de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas nécessaires lors des travaux de constructions et de terrassement.
- g) Les carrières.

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

1. Rappels

- a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
Articles R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.
Articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c) Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
Articles R.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- d) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.
Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- e) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
Article L.311-1 du Code Forestier.
- f) Les travaux visés à l'article R.442-1 alinéa 2 et R.422-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration de travaux, conformément à l'article L.422-1 du Code de l'Urbanisme.

2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- a) Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements.
- b) Les dépôts d'hydrocarbures à condition que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.
- c) En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UJ.3 - Accès et voirie

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Il ne sera toléré qu'une entrée «charretière» par tranche de 30 m de façade.

2. Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UJ.4 - Desserte par les réseaux

1. Eau

Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Le permis de construire peut imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne seraient pas adaptées à l'importance des nouvelles constructions ou installations.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Tout raccordement au réseau public sera exécuté suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande spéciale présentée par les propriétaires des immeubles intéressés.

3. Electricité - Téléphone

Les réseaux d'électricité ou de téléphone doivent être enterrés.

Les coffrets de raccordement devront figurer sur les plans des façades.

ARTICLE UJ.5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Les constructions doivent respecter une marge d'isolement d'au moins 5 m de largeur comptée à partir de l'alignement de la voie, excepté l'aménagement ou l'extension de constructions existantes et sauf dispositions contraires portées au plan.

Nonobstant les dispositions prévues au § ci-dessus, les postes de transformation EDF-GDF, ainsi que les bureaux de gardien pourront être élevés à l'alignement.

Sont exclus de ces règles les éléments d'architecture suivants :

- ◆ Les perrons non clos.
- ◆ Les rampes fixes, les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée.
- ◆ Les débords de toiture, les auvents.

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

1. Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la largeur de la marge d'isolement soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à **4 m**.

Peuvent néanmoins être édifiées dans la marge de recul les installations telles que pont roulant, auvent, et autres constructions annexes d'une hauteur à l'égout de toit inférieure à 4,50 m.

2. L'aménagement dans le volume existant des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus peut être autorisé ainsi que leur extension sans réduction de la distance la plus courte existante entre ces murs et la limite séparative concernée.

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

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 4 m, excepté l'aménagement de constructions existantes dans leur volume.

ARTICLE UJ.9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, de toute nature, ne peut excéder :

- ◆ **60 %** de la superficie du terrain.

Elle n'est pas applicable à l'aménagement ou à la construction de bâtiments scolaires, sanitaires, sociaux ou hospitaliers.

ARTICLE UJ.10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **15 mètres** hors tout, excepté l'aménagement de constructions existantes sans augmentation de hauteur.

Si le terrain est en pente, la hauteur sera comptée en tout point de la façade à partir du sol naturel.

ARTICLE UJ.11 - Aspect extérieur

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

ARTICLE UJ.12 - Stationnement

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1. Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics)

La surface affectée au stationnement sera au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'immeuble.

2. Pour les constructions à usage commercial

- ◆ Les commerces inférieurs à 700 m² de surface de vente :
1 place pour 30 m² de SHON avec au minimum 1 place.
- ◆ Les commerces supérieurs à 700 m² de surface de vente :
100% de la SHON plus les places nécessaires aux livraisons.
- ◆ Les commerces soumis à CDEC :
L'aire de stationnement ne peut excéder 1,5 fois la SHON des bâtiments affectés au commerce.

3. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UJ.13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- b) Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 100 m² de terrain libre.
- c) Lorsque la surface des aires de stationnement excédera 2.000 m², elles seront divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités de construction résultent de l'application des règles des articles UJ.3 à UJ.13.

ARTICLE UJ.14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Le C.O.S. de la zone est fixé à :

- ◆ **0,70.**
- ◆ **1,00** pour les équipements publics ou la construction de bâtiments scolaires, sanitaires, sociaux ou hospitaliers.

En application de l'article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme, si à la date du dépôt du permis de construire, le terrain est issue d'une division depuis moins de 10 ans, le droit à construire sera calculé sur la totalité de la parcelle avant division, éventuellement minorée des surfaces déjà bâties.

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UMU

**ZONE CREEE LORS DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU
SUITE A DUP LE 6 NOVEMBRE 2007**

Mise en compatibilité suite à DUP 6 novembre 2007

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

Article UMU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- a) Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation autres que celles définies à l'article UMU 2.
- b) Les constructions à usage d'industrie ou d'entrepôt non liées à une surface de vente autres que celles définies à l'article UMU 2.
- c) Les terrains de camping.
- d) Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- e) Les dépôts de véhicules désaffectés, de ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets, de combustibles solides ou liquides.
- f) Les carrières.

Article UMU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- a) Les constructions à usage de commerce ou d'activité sont admises à condition que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation, et à condition que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le caractère des constructions actuelles et futures de la zone.
- b) Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité de la zone.
- c) La reconstruction à l'identique après sinistre.
- d) La rénovation et le regroupement des industries sous réserve qu'elles existent déjà sur le site.

Mise en compatibilité suite à DUP 6 novembre 2007

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UMU 3 - Accès et voirie

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Il ne sera toléré qu'une entrée «charretière» par tranche de 30 m de façade.

2. Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UMU 4 - Desserte par les réseaux

1. Eau

Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

Tout projet de rejet d'eaux usées ou d'eaux pluviales sur le réseau d'assainissement public devra faire l'objet d'une demande auprès des services de la CAMY.

Il devra notamment se conformer au règlement d'assainissement de la CAMY en vigueur.

Tout dossier de permis de construire devra faire l'objet d'une instruction par la CAMY au titre de sa compétence assainissement.

Un raccordement pour des rejets non domestique pourra être autorisé, cependant il fera l'objet d'une demande particulière, pouvant nécessiter si besoin la mise en œuvre d'une convention spéciale de déversement.

La gestion des eaux pluviales sera privilégiée sur le site, par la mise en œuvre de techniques d'infiltration ou de stockage-réutilisation, plutôt que le raccordement au réseau existant.

Mise en compatibilité suite à DUP 6 novembre 2007

3. Electricité - Téléphone

Les réseaux d'électricité ou de téléphone doivent être enterrés.

Article UMU 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article UMU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques existantes ou futures

1. **Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement** des voies existantes, modifiées ou à créer, ou à la limite des emprises publiques.

Saillies

Les saillies (corniches, balcons, marquises, auvents, bow-windows, etc.) peuvent être autorisées. Toute partie de ces saillies en surplomb de l'espace public doit se situer au moins à 5.50 m au dessus du niveau de son sol. Elles ne pourront représenter plus d'un tiers de la superficie de la façade.

2. **En cas d'implantation en retrait par rapport à l'alignement** des voies existantes, modifiées ou à créer, un retrait moyen d'un minimum de 2 m, mesuré au milieu de la partie de la construction implantée en retrait d'alignement, devra être respecté.

Article UMU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative.
2. Si les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, la distance horizontale à la limite séparative, mesurée normalement à tout point d'une partie de construction devra être au moins égale à 3 m.

Article UMU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article UMU 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article UMU 10 - Hauteur maximum des constructions

Par exception à la définition de la hauteur figurant dans les dispositions générales du PLU, l'altimétrie de tout point de la construction ne peut dépasser de plus de la hauteur H, indiquée sur le plan de zonage, l'altimétrie future du point le plus proche de l'axe de la voie à laquelle celui-ci est attaché.

Mise en compatibilité suite à DUP 6 novembre 2007

Toutefois, cette hauteur peut être augmentée de 5 m sur un maximum de 5 % de l'emprise au sol de la superstructure des bâtiments.

Article UMU 11 - Aspect extérieur

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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,

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

Article UMU 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Un plan d'organisation du stationnement sera obligatoirement fourni. A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m².

1. **Lors de toute opération de construction**, il devra être réalisé au minimum des aires de stationnement dont le nombre est défini ci-après (le résultat sera arrondi par défaut).

Logements locatifs financés avec prêt aidé de l'Etat	1 place/logement
Logements	1,5 place/logement
Foyers et résidences collectives pour personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs	1 place pour 5 chambres
Activités artisanales, locaux industriels, laboratoires	40 % de la SHON
Dépôts, Entrepôts	20 % de la SHON
Commerces inférieurs à 200 m ² de surface de vente	1 place
Commerces supérieurs à 200 m ² de surface de vente	70 % de la SHON + aire spécifique nécessaire aux véhicules de livraison
Cinéma, salle de spectacle	1 place pour 3 fauteuils
Hôtels, hôpitaux, cliniques, établissements de soins	40 % de la SHON
Etablissements d'enseignement :	1 place/logement de fonction +
Primaire	1 place pour 2 classes
Secondaire du 1er degré	1 place/classe
Secondaire du 2nd degré	2 places/classe
Secondaire 2 roues	1 m ² pour 20 élèves

Mise en compatibilité suite à DUP 6 novembre 2007

2. **Les places commandées** sont autorisées à condition qu'une place de stationnement par logement soit directement accessible.
3. **Les cas non prévus** devront être assimilés aux catégories dont ils se rapprochent ou à défaut faire l'objet d'une étude particulière.
4. **Le nombre de places de stationnement nécessaires** au fonctionnement et à la fréquentation des équipements de services publics et des établissements recevant du public, du centre commercial et des bureaux sera déterminé en fonction de la nature de l'établissement, de l'équipement ou du service public, de leur groupement, de la situation de la construction, des possibilités de dessertes par les transports en commun et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement.
Pour la détermination du nombre de places nécessaires à la satisfaction des besoins des dits équipements, les places offertes dans les parcs publics de stationnement existant et projetés dans un rayon de 500 m pourront être prises en compte après justification des possibilités effectives d'utilisation de ces places en fonction de l'époque, du jour ou des plages horaires pendant lesquels les besoins devront être satisfaits.
5. **Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement**, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Article UMu 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1. Les terrains dont la surface est supérieure à 2 500 m² doivent comporter au minimum 30% de leur surface en espaces libres dont la moitié en pleine terre.

Les surfaces en pleine terre ne peuvent être utilisées à l'usage du stationnement des véhicules.

Exception : Les terrains des programmes associés à la halle Sulzer et la halle Sulzer elle-même sont exemptés de cette obligation.

2. Les surfaces en pleine terre doivent être plantées. Il est imposé un arbre de haute tige par 50 m² de terrain libre.
3. Les aires de stationnement en plein air doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

Mise en compatibilité suite à DUP 6 novembre 2007

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités de construction résultent de l'application des règles des articles UMU 3 à UMU 13.

Article UMU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Mise en compatibilité suite à DUP 6 novembre 2007

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPM

Le pétitionnaire pourra consulter le cahier de recommandations architecturales, non réglementaire, qui s'applique sur le centre ancien du village. Ce document est consultable en mairie.

ZONE CREEE LORS DE LA MODIFICATION APPROUVEE LE 18 FEVRIER 2008

Modification PLU 18 février 2008

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

ARTICLE UPM.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Rappels

Dans les «espaces boisés classés», les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables et tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation au sol qui compromet la conservation, la protection ou la création de boisements est interdit.

2. Interdictions

- h) Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation autres que celles définies à l'article UPM.2 §2.
- i) Les constructions à usage d'industrie ou d'entrepôt.
- j) Les terrains de camping.
- k) Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- l) Les dépôts de véhicules désaffectés, de ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets, de combustibles solides ou liquides.
- m) Les affouillements et exhaussements du sol nécessitant une autorisation au titre de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas nécessaires lors des travaux de constructions et de terrassement.
- n) Les carrières.

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

1. Rappels

- a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
Articles R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.
Articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c) Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
Articles R.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- d) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.
Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Modification PLU 18 février 2008

- e) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
Article L.311-1 du Code Forestier.
- f) Les travaux visés à l'article R.442-1 alinéa 2 et R.422-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration de travaux, conformément à l'article L.422-1 du Code de l'Urbanisme.

2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- a) Les constructions à usage de commerce ou d'activité sont admises à condition que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation, et à condition que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone.
- b) Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation à condition qu'elles soient nécessaires aux activités de la zone.
- c) La reconstruction à l'identique après sinistre.

Modification PLU 18 février 2008

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UPM.3 - Accès et voirie

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Il ne sera toléré qu'une entrée «charretière» par tranche de 30 m de façade.

2. Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UPM.4 - Desserte par les réseaux

1. Eau

Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Le permis de construire peut imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne seraient pas adaptées à l'importance des nouvelles constructions ou installations.

Modification PLU 18 février 2008

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Tout raccordement au réseau public sera exécuté suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande spéciale présentée par les propriétaires des immeubles intéressés.

3. Electricité - Téléphone

Les réseaux d'électricité ou de téléphone doivent être enterrés.
Les coffrets de raccordements devront figurer sur les plans des façades.

ARTICLE UPM.5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées dans la zone d'implantation maximale figurant au plan.

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

1. Les constructions doivent être implantées dans la zone d'implantation maximale figurant au plan.
2. Les constructions annexes non affectées à l'habitation ou à l'activité ne devront pas dépasser une hauteur totale de 3,50 m. Elles pourront être implantées en limite séparative ou être éloignées de la limite séparative d'une distance minimale de 1,50 m.

Sont exclus de ces règles les éléments d'architecture suivants :

- ◆ Les stores mobiles ou fixes et les marquises.
- ◆ Les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée.
- ◆ Les saillies.

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

Sans objet.

Modification PLU 18 février 2008

ARTICLE UPM.9 - Emprise au sol

Sans objet.

ARTICLE UPM.10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions exprimée en mètres ne peut excéder les hauteurs suivantes, excepté l'aménagement de constructions existantes sans augmentation de hauteur :

- ◆ Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables.

Si le terrain est en pente, la hauteur sera comptée en tout point de la façade à partir du sol naturel.

ARTICLE UPM.11 - Aspect extérieur

Rappels :

Un cahier de recommandations architecturales, s'appliquant sur le centre ancien de Buchelay peut être consulté par un pétitionnaire lors de toute demande et occupation du sol localisées dans ce périmètre. Il est disponible en mairie.

Principes généraux

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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 terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

ARTICLE UPM.12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Un plan d'organisation du stationnement sera obligatoirement fourni. A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m².

Modification PLU 18 février 2008

- 1. Lors de toute opération de construction**, il devra être réalisé des aires de stationnement dont le nombre est défini ci-après (le résultat sera arrondi par défaut).

Logements locatifs financés avec prêt aidé de l'Etat	1 place/logement
Logements	1,5 place/logement + 1 place banalisée pour 10 logements
Foyers et résidences collectives pour personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs	1 place pour 3 chambres
Bureaux	60% de la SHON
Activités artisanales, locaux industriels, laboratoires	40% de la SHON
Dépôts, Entrepôts	20% de la SHON
Commerces inférieurs à 700 m ² de surface de vente	1 place/30m ² de SHON avec un minimum d'une place
Commerces supérieurs à 700 m ² de surface de vente	100% de la SHON + places nécessaires aux livraisons
Commerces soumis à CDEC	1,5 fois maximum la SHON des bâtiments affectés au commerce
Restaurants, cafés, salles de réunions	1 place pour 10 personnes
Hôtels, hôpitaux, cliniques, établissements de soins	40% de la SHON
Etablissements d'enseignement :	1 place/logement de fonction +
Primaire	1 place pour 2 classes
Secondaire du 1er degré	1 place/classe
Secondaire du 2 nd degré	2 places/classe
Secondaire 2 roues	1m ² pour 2 élèves
Universitaire	1 place pour 4 étudiants

- 2. Les cas non prévus** devront être assimilés aux catégories dont ils se rapprochent ou à défaut faire l'objet d'une étude particulière.
- 3. Le nombre de places de stationnement nécessaires** au fonctionnement et à la fréquentation des équipements de services publics et des établissements culturels ou culturels recevant du public sera déterminé en fonction de la nature de l'établissement, de l'équipement ou du service public, de leur groupement, de la situation de la construction, des possibilités de dessertes par les transports en commun et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement.

Pour la détermination du nombre de places nécessaires à la satisfaction des besoins des dits équipements, les places offertes dans les parcs publics de stationnement existant et projetés dans un rayon de 500 m pourront être prises en compte après justification des possibilités effectives d'utilisation de ces places en fonction de l'époque, du jour ou des plages horaires pendant lesquels les besoins devront être satisfaits.

Modification PLU 18 février 2008

4. **Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement**, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat,
- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
 - soit de l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir réaliser les obligations ci-dessus, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

5. **En cas de changement de destination des locaux** et d'agrandissement, il sera exigé le nombre de place de stationnement correspondant au besoin nouveau généré calculé selon les normes ci-dessus.
6. **Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation** prévue à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de cet article s'appliquent.

ARTICLE UPM.13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1. **Les surfaces libres de toute construction**, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés. Il est imposé un arbre de haute tige par 100 m² de terrain libre.
2. **Les aires de stationnement** doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

Modification PLU 18 février 2008

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités de construction résultent de l'application des règles des articles UPM.3 à UPM.13.

ARTICLE UPM.14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Modification PLU 18 février 2008

CHAPITRE VIII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

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

ARTICLE UZ.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- a) Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sauf celles définies à l'article UZ.2 §2.
- b) Les terrains de camping.
- c) Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- d) Les dépôts de véhicules désaffectés, de ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets, de combustibles solides ou liquides.
- e) Les affouillements et exhaussements du sol nécessitant une autorisation au titre de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas nécessaires lors des travaux de constructions et de terrassement.
- f) Les carrières.

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

1. Rappels

- a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
Articles R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.
Articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c) Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
Articles R.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- d) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.
Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- e) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
Article L.311-1 du Code Forestier.
- f) Les travaux visés à l'article R.442-1 alinéa 2 et R.422-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration de travaux, conformément à l'article L.422-1 du Code de l'Urbanisme.

2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- a) Les constructions à usage de commerce ou d'activité sont admises à condition que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation, et à condition que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone.
- b) Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité de la zone.
- c) En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ.3 - Accès et voirie

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UZ.4 - Desserte par les réseaux

1. Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Le permis de construire peut imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne seraient pas adaptées à l'importance des nouvelles constructions ou installations.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

3. Electricité - Téléphone

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements correspondant sur les parcelles privées doivent l'être également.
Les coffrets de raccordements devront figurer sur les plans des façades.

ARTICLE UZ.5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer sauf dispositions différentes portées au plan.

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

1. Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives.

2. Si elles ne sont pas implantées en limite séparative :

- ◆ La distance horizontale à la limite séparative, mesurée normalement à tout point d'une partie de construction comportant des baies principales devra être au moins égale à la hauteur de cette façade par rapport au sol naturel mesuré au pied de la façade, avec un minimum de **6 m**.
- ◆ Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de toute partie de construction aux limites séparatives devra être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment en ce point par rapport au terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à **3 m**.

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

1. Les constructions peuvent être contiguës.

2. Lorsqu'elles ne sont pas contiguës, les constructions devront être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche et le plus bas d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment entre ces deux points.
En aucun cas cette distance ne pourra être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UZ.9 - Emprise au sol

L'emprise au sol n'est pas limitée.

ARTICLE UZ.10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **18 m**, excepté l'aménagement des constructions existantes sans augmentation de hauteur.

ARTICLE UZ.11 - Aspect extérieur

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

ARTICLE UZ.12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Un plan d'organisation du stationnement sera obligatoirement fourni. A titre indicatif, la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m².

- 1. Lors de toute opération de construction**, il devra être réalisé des aires de stationnement dont le nombre et défini ci-après (le résultat sera arrondi par défaut).

Logements locatifs financés avec prêt aidé de l'Etat	1 place/logement
Logements collectifs	1,5 place/logement + 1 place banalisée pour 10 logements
Logements individuels	2 places/logement dont 1 place dans le volume de la construction
Foyers et résidences collectives pour personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs	1 place pour 3 chambres

Bureaux	60% de la SHON
Activités artisanales, locaux industriels, laboratoires	40% de la SHON
Dépôts, Entrepôts	20% de la SHON
Commerces inférieurs à 700 m ² de surface de vente	1 place/30m ² de SHON avec un minimum d'une place
Commerces supérieurs à 700 m ² de surface de vente	100% de la SHON + places nécessaires aux aires de livraisons
Commerces soumis à CDEC	1,5 fois la SHON des bâtiments affectés au commerce
Restaurants, cafés, salles de réunions	1 place pour 10 personnes
Hôtels, hôpitaux, cliniques, établissements de soins	40% de la SHON
Etablissements d'enseignement :	1 place/logement de fonction +
Primaire	1 place pour 2 classes
Secondaire du 1er degré	1 place/classe
Secondaire du 2 nd degré	2 places/classe
Secondaire 2 roues	1m ² pour 2 élèves
Universitaire	1 place pour 4 étudiants

2. Les cas non prévus devront être assimilés aux établissements auxquels ils se rapprochent ou à défaut faire l'objet d'une étude particulière.

3. **Le nombre de places de stationnement nécessaires** au fonctionnement et à la fréquentation des équipements de services publics et des établissements culturels ou culturels recevant du public sera déterminé en fonction de la nature de l'établissement, de l'équipement ou du service public, de leur groupement, de la situation de la construction, des possibilités de dessertes par les transports en commun et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement.

Pour la détermination du nombre de places nécessaires à la satisfaction des besoins des dits équipements, les places offertes dans les parcs publics de stationnement existant et projetés dans un rayon de 500 m pourront être prises en compte après justification des possibilités effectives d'utilisation de ces places en fonction de l'époque, du jour ou des plages horaires pendant lesquels les besoins devront être satisfaits.

4. **Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement**, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat,

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit de l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir réaliser les obligations ci-dessus, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

5. **En cas de changement de destination des locaux** et d'agrandissement, il sera exigé le nombre de place de stationnement correspondant au besoin nouveau généré calculé selon les normes ci-dessus.

ARTICLE UZ.13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés. Il est imposé un arbre de haute tige par 100 m² de terrain libre.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités de construction résultent de l'application des règles des articles UZ.3 à UZ.13.

ARTICLE UZ.14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.

***DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER***

ELEMENTS D'INFORMATION

ARTICLE 1 - Rappels

Les travaux portant sur :

- ◆ l'implantation d'une ou plusieurs constructions,
- ◆ les constructions existantes s'ils en changent la destination, modifient leur aspect extérieur ou leur volume, ou créent des niveaux supplémentaires,

doivent être précédées de l'obtention d'un permis de construire, conformément à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme.

Toutefois, certains travaux sont exemptés du permis de construire et sont seulement soumis à déclaration à la Mairie, conformément aux articles L.422-1 et suivants, R.422-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2 - Application du présent règlement aux constructions existantes

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que si ceux-ci ont pour objet d'améliorer la conformité de la construction avec ledit règlement ou sont sans effet à son égard.

ARTICLE 3 - Dispositions applicables aux équipements d'intérêt général

Les équipements d'intérêt général, de petite dimension, de type poste de distribution d'énergie publique, poste de relèvement, etc. ou tout autre poste d'équipement assimilable par nature, peuvent faire l'objet de conditions particulières en ce qui concerne les dispositions réglementaires de la zone où ils se situent.

ARTICLE 4 - Définitions

1. Coefficient d'Occupation du sol : (COS) Voir l'article R.123-10 du Code de l'Urbanisme.
2. L'emprise au sol des constructions est la projection verticale du volume hors sol du bâtiment, hors éléments des saillies.

3. Les saillies sont des éléments de reliefs apparents par rapport au nu de la façade (corniches, balcons, marquises, auvents, bow-windows, etc. ...)
4. Une pièce principale est destinée au séjour, au sommeil ou au travail d'une manière continue (salon, chambre, bureau,...).
5. Une baie principale éclaire une pièce principale. Toutefois, ne sont pas considérées comme baies principales, les baies d'appoint des pièces principales. Les baies d'appoint sont les ouvertures qui viennent en plus des baies principales correspondant au minimum à 1/6 de la surface des pièces principales.
Ne sont pas considérées comme baies, les ouvertures situées dans le toit dont l'allège est supérieure à 1,60 m.
6. La hauteur de la façade est mesurée en pied de façade, à partir du sol naturel considéré avant les travaux, jusqu'à l'éégout du toit (sont exclus les éléments techniques, machinerie d'ascenseur, ventilation, sortie d'escalier, antennes, etc. ...).
Pour les constructions avec des combles à la Mansart, la hauteur est mesurée à la limite du brisis et du terrasson.
7. La hauteur des constructions est mesurée en pied de façade, à partir du sol naturel existant avant les travaux liés au projet jusqu'au faîtage (y compris les éléments techniques, machinerie d'ascenseur, ventilation, sortie d'escalier, antennes, etc. ...).
8. Les combles sont les volumes compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment, un seul niveau d'habitation est autorisé dans ce volume.
9. Attique ou étage en retrait : niveau d'habitation créé au dernier étage d'un bâtiment dont l'enveloppe extérieure doit être située en retrait (1,50 m minimum) par rapport à la façade des étages inférieurs, sur au moins 60 % du périmètre du bâtiment. Ce retrait doit être utilisé pour créer des balcons ou des terrasses accessibles.
10. Une place de stationnement commandée est une place uniquement accessible à partir d'une première place de stationnement.

ARTICLE 5 - Voies bruyantes

Des zones de protection sont à prévoir pour les bâtiments d'habitation et les bâtiments d'enseignement en vertu de l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 puis en application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur.

L'arrêté ministériel du 30 mai 1996 définit, pour chacun des tronçons d'infrastructure concernés, le classement dans une des cinq catégories, la largeur des secteurs affectés par le bruit ainsi que le type de tissu urbain.

Dans les bandes d'isolement acoustique, situées de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées lors des demandes de permis de construire.

ARTICLE 6 – Secteurs archéologiques

Les secteurs archéologiques sont reportés sur le plan de zonage afin de permettre la consultation obligatoire instituée par le décret du 5 février 1986. Cette consultation est applicable à l'ensemble des procédures d'autorisation d'occuper le sol.

Par ailleurs il est à noter que si la réalisation de fouilles archéologiques préventives a été prescrite, le permis de construire ne pourra être entrepris qu'après achèvement des fouilles (article 11 de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive).

De plus, l'article n°2004-665 du 1^{er} décembre 2004 (consultable en mairie) émanant de la Préfecture de Région d'Ile-de-France définit sur le territoire de la commune des zones et des seuils d'emprise de certains travaux susceptibles d'être soumis à des mesures d'archéologie préventive.

ARTICLE 7 – Réseau d'eau potable

La Communauté d'Agglomération de Mantes en Yvelines (CAMY) a pour compétence l'eau potable.

Le réseau à l'échelle du territoire de la Communauté d'Agglomération est maillé et il existe des interconnexions avec des systèmes limitrophes.

Les modalités de gestion du réseau sont fixées par le règlement de service.

Le document est consultable à la CAMY.

Voir le plan du réseau d'eau de la commune dans les Annexes du PLU.

ARTICLE 8 - Réseau d'assainissement

La Communauté d'Agglomération de Mantes en Yvelines (CAMY) a pour compétence l'assainissement.

Les raccordements et les rejets devront être conformes au Code de la Santé publique, au règlement sanitaire départemental et au règlement d'assainissement communautaire en vigueur. Tout projet sera assaini de manière à respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 22 juillet 2002 relatives au système d'assainissement de la CAMY.

Le document est consultable à la CAMY.

Voir le plan du réseau d'assainissement de la commune dans les Annexes du PLU.

ARTICLE 9 - Déchets

La Communauté d'Agglomération de Mantes en Yvelines (CAMY) a pour compétence la collecte et le traitement des déchets ménagers.

Les pétitionnaires devront se conformer au règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés approuvé par le conseil de la CAMY le 1^{er} décembre 1999 et consultable à la CAMY.

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

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

ARTICLE AU.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol de toute nature.

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

1. Rappels

- a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
Articles R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.
Articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c) Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
Articles R.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- d) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
Article L.311-1 du Code Forestier.
- e) Les travaux visés à l'article R.442-1 alinéa 2 et R.422-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration de travaux, conformément à l'article L.422-1 du Code de l'Urbanisme.
- f) Les travaux visés à l'article R.421-1 du Code de l'Urbanisme ne relèvent ni d'une déclaration ni d'une autorisation.

2. Occupations et utilisations soumises à conditions particulières

Sans objet.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU.3 - Accès et voirie

Sans objet.

ARTICLE AU.4 - Desserte par les réseaux

Sans objet.

ARTICLE AU.5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Il n'y a pas de distance minimale fixée à cet article.

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

Il n'y a pas de distance minimale fixée à cet article.

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

Sans objet.

ARTICLE AU.9 - Emprise au sol

Sans objet.

ARTICLE AU.10 - Hauteur maximum des constructions

Sans objet.

ARTICLE AU.11 - Aspect extérieur

Sans objet.

ARTICLE AU.12 - Stationnement

Sans objet.

ARTICLE AU.13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Sans objet.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU.14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Sans objet.

CHAPITRE I BIS

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUc

ZONE CREEE LORS DE LA MODIFICATION APPROUVEE LE 30 JUIN 2006

Modification PLU 30 juin 2006

Modification PLU 30 juin 2006

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

ARTICLE AUc.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article AUc.2.

ARTICLE AUc.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1. Rappels

- a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
Articles R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.
Articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c) Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
Articles R.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- d) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
Article L.311-1 du Code Forestier.
- e) Les travaux visés à l'article R.442-1 alinéa 2 et R.422-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration de travaux, conformément à l'article L.422-1 du Code de l'Urbanisme.

2. Occupations et utilisations soumises à conditions particulières

- 2.1 Les lotissements à usage d'habitation, les opérations groupées à vocation d'habitat et de services sont autorisés sous les conditions particulières suivantes :
 - ◆ L'opération soit réalisée selon un plan d'ensemble,
 - ◆ L'emplacement et la forme du terrain sur lequel portent ces opérations ne constituent pas un obstacle à une urbanisation ultérieure,
 - ◆ Les charges d'équipements des opérations et celles nécessitées pour les raccorder aux divers réseaux publics existants ou prévus soient pris en charge par le pétitionnaire et dans les conditions techniques définies par les services conseillers de la commune.
- 2.2 Les équipements publics.
- 2.3 La reconstruction à l'identique après sinistre.

Modification PLU 30 juin 2006

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUc.3 - Accès et voirie

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AUc.4 - Desserte par les réseaux

1. Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Le permis de construire peut imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne seraient pas adaptées à l'importance des nouvelles constructions ou installations. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

3. Electricité - Téléphone

Les réseaux d'électricité ou de téléphone ou le réseau câblé doivent être enterrés.
Les coffrets de raccordement devront figurer sur les plans des façades.

ARTICLE AUc.5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies publiques sauf des sentes piétonnes et dispositions différentes portées au plan.

Sont exclus de ces règles les éléments d'architecture suivants :

- ◆ Les perrons non clos, les rampes fixes.
- ◆ Les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée.
- ◆ Les débords de toiture, les auvents.

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

1. Les constructions peuvent être implantées en retrait ou en limite séparative.
2. Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative :
 - ◆ La distance horizontale à la limite séparative, mesurée normalement à tout point d'une partie de construction comportant des baies principales devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de cette façade par rapport au sol naturel mesuré au pied de la façade, avec un minimum de **5 m**.
 - ◆ Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de toute partie de construction aux limites séparatives devra être au moins égale à **2,5 m**.

Sont exclus de ces règles les éléments d'architecture suivants :

- ◆ Les stores mobiles ou fixes et les marquises.
- ◆ Les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée.
- ◆ Les saillies.

Modification PLU 30 juin 2006

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

Les constructions non contiguës doivent être implantées conformément à l'article AUc.7 ci-dessus.

ARTICLE AUc.9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **50 %** de la superficie du terrain.

Une emprise au sol supplémentaire de 10 % est autorisée pour la construction de garages et abris de jardin dans la limite de 25 m² maximum.

Elle ne pourra excéder 70 % de la superficie du terrain pour l'aménagement ou la construction de bâtiments scolaires, sanitaires, sociaux ou hospitaliers, les équipements publics ou d'infrastructure.

ARTICLE AUc.10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions exprimée en mètres ne peut excéder les hauteurs suivantes:

	individuel	Collectif	équipement public
A l'égout du toit (ou à l'acrotère)	7	9	7
Au faitage	10	13	10
Nombre de niveaux	R + 1 + Comble	R + 2 + comble non aménageable	R + 1 + Comble

Si le terrain est en pente, la hauteur sera comptée en tout point de la façade à partir du sol naturel.

ARTICLE AUc.11 - Aspect extérieur

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.

Modification PLU 30 juin 2006

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

Il faudra néanmoins respecter les prescriptions suivantes :

A. LES MATERIAUX

L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc. est interdit. Les enduits extérieurs des murs seront de ton pierre ou mortier naturel à l'exclusion du blanc. Les imitations de matériaux sont interdites.

Les enduits seront lisses ou à faible relief, de finition brossée, grattée ou talochée. Sont proscrits les enduits mécaniques ou projetés à finition en relief dits tyroliens. Les couleurs devront être celles utilisées traditionnellement dans le Mantois.

B. LES CLOTURES

Lorsque la construction est en recul, les clôtures sur rue peuvent être implantées à l'alignement.

Les clôtures à l'alignement ne pourront comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur hauteur mesurée à partir du sol, excepté les murs en pierre ou enduit traités en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Sont également autorisées les clôtures grillagées de préférence doublées de haies constituées de préférence d'un mélange d'au moins trois espèces arbustives locales, sauf servitudes de visibilité.

Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 m.

Sont interdites toutes clôtures à l'alignement décoratives quelque soit le matériau, les plaques de tôle ou de béton préfabriqué pleins ou perforés.

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 2 m.

C. LES MURS

Sont interdits les incrustations de pierres apparentes dans les murs enduits, les joints colorés, les joints fortement en creux ou saillants. Le jointoiement d'un mur doit toujours être plus clair que les pierres.

Il est obligatoire de conserver les éléments d'ornementation des façades.

Les couleurs des enduits devront être celles utilisées traditionnellement dans le Mantois.

D. LES TOITURES

- ◆ Pour les constructions d'habitations isolées, les toitures à un versant sont interdites.
- ◆ Les toitures en tôle ondulée, paille-chaume ou paille-roseau et tuiles mécaniques grand moule sont interdites ainsi que la tuile de béton, quelle qu'en soit la coloration, le bardeau asphalté, la tôle d'acier galvanisé ou de fibrociment.
- ◆ Les étages droits en comble sont interdits.

Modification PLU 30 juin 2006

- ◆ Les toits à la Mansart sont interdits.
- ◆ Les toitures sont obligatoires sauf dans les cas suivants :
 - ◇ Extension d'un bâtiment comportant déjà une toiture terrasse
 - ◇ A rez-de-chaussée, construction à usage d'activités ou extension d'une maison d'habitation hors du volume de la construction principale.
 - ◇ Les éléments architecturaux ou de liaison, dans le cas d'une opération d'ensemble.
 - ◇ Les bâtiments à caractère exceptionnel constituant un signal urbain ou un ensemble monumental.

E. LES OUVERTURES EN TOITURE

Les chiens assis sont interdits ainsi que les lucarnes qui prennent deux fenêtres.

F. LES CONSTRUCTIONS ANNEXES ISOLEES

- ◆ Les matériaux
L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc. est interdit. Les imitations de matériaux sont interdites.
Les enduits seront lisses ou à faible relief, de finition brossée, grattée ou talochée. Sont proscrits les enduits mécaniques ou projetés à finition en relief dits tyroliens.
Les abris de jardins en bois sont tolérés.
- ◆ Les toitures en tôle ondulée, paille-chaume ou paille-roseau et tuiles mécaniques grand moule sont interdites ainsi que la tuile de béton, quelle qu'en soit la coloration, le bardeau asphalté, la tôle d'acier galvanisé ou de fibrociment.

G. LES CONSTRUCTIONS A L'ARCHITECTURE ATYPIQUE

Des constructions présentant une architecture atypique non conforme aux règles énoncées ci-dessus pourront être acceptées si le projet présente une certaine qualité architecturale et une bonne insertion dans le milieu environnant.

ARTICLE AUc.12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Un plan d'organisation du stationnement sera obligatoirement fourni. A titre indicatif, la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m².

1. **Lors de toute opération de construction**, il devra être réalisé des aires de stationnement dont le nombre est défini ci-après (le résultat sera arrondi par défaut).

Logements locatifs financés avec prêt aidé de l'Etat	1 place/logement
Logements collectifs	1,5 place/logement + 1 place banalisée pour 10 logements
Logements individuels	2 places/logement dont 1 place dans le volume de la construction

Modification PLU 30 juin 2006

Foyers et résidences collectives pour personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs	1 place pour 3 chambres
Bureaux	60% de la SHON
Activités artisanales, locaux industriels, laboratoires	40 % de la SHON
Dépôts, Entrepôts	20 % de la SHON
Commerces inférieurs à 700 m ² de surface de vente	1 place/30m ² de SHON avec un minimum de 1 place
Commerces supérieurs à 700 m ² de surface de vente	100% de la SHON + places nécessaires aux livraisons
Restaurants, café, salles de réunions	1 place pour 10 personnes
Hôtels, hôpitaux, cliniques, établissements de soins	40% de la SHON
Etablissements d'enseignement :	1 place/logement de fonction +
Primaire	1 place pour 2 classes
Secondaire du 1 ^{er} degré	1 place/classe
Secondaire du 2 nd degré	2 places/classe
Secondaire 2 roues	1m ² pour 2 élèves
Universitaire	1 place pour 4 étudiants

2. **Les cas non prévus** devront être assimilés aux catégories dont ils se rapprochent ou à défaut faire l'objet d'une étude particulière.
3. **Le nombre de places de stationnement nécessaires** au fonctionnement et à la fréquentation des équipements de services publics et des établissements culturels ou culturels recevant du public sera déterminé en fonction de la nature de l'établissement, de l'équipement ou du service public, de leur groupement, de la situation de la construction, des possibilités de dessertes par les transports en commun et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement.

Pour la détermination du nombre de places nécessaires à la satisfaction des besoins des dits équipements, les places offertes dans les parcs publics de stationnement existant et projetés dans un rayon de 500 m pourront être prises en compte après justification des possibilités effectives d'utilisation de ces places en fonction de l'époque, du jour ou des plages horaires pendant lesquels les besoins devront être satisfaits.

4. **Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement**, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat,
 - soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
 - soit de l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir réaliser les obligations ci-dessus, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Modification PLU 30 juin 2006

5. **En cas de changement de destination ou d'affectation des locaux** et d'agrandissement, il sera exigé le nombre de place de stationnement correspondant au besoin nouveau généré calculé selon les normes ci-dessus.
6. **Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation** prévue à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de cet article s'appliquent.

ARTICLE AUc.13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1. **Les surfaces libres de toute construction**, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés. Il est imposé un arbre de haute tige par 100 m² de terrain libre.
2. **Les aires de stationnement** doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités de construction résultent de l'application des règles des articles AUc.3 à AUc.13.

ARTICLE AUc.14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Sans objet.

Modification PLU 30 juin 2006

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUg

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

ARTICLE AUg.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol de toute nature à l'exception des lotissements et constructions à usage de commerce et d'activités économiques et les constructions à usage d'habitat nécessaires au personnel de direction, de surveillance ou de gardiennage.

ARTICLE AUg.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1. Rappels

- a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
Articles R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.
Articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c) Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
Articles R.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- d) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
Article L.311-1 du Code Forestier.
- e) Les travaux visés à l'article R.442-1 alinéa 2 et R.422-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration de travaux, conformément à l'article L.422-1 du Code de l'Urbanisme.

2. Occupations et utilisations soumises à conditions particulières

- 2.1 Les lotissements et constructions à usage de commerce et d'activités économiques sont autorisés sous les conditions particulières suivantes :
 - ◆ L'opération porte sur l'ensemble de la zone selon un plan d'aménagement d'ensemble,
 - ◆ L'emplacement et la forme du terrain sur lequel portent ces opérations ne constituent pas un obstacle à une urbanisation ultérieure,
 - ◆ Les charges d'équipements des opérations et celles nécessitées pour les raccorder aux divers réseaux publics existants ou prévus soient pris en charge par le pétitionnaire et dans les conditions techniques définies par les services conseillers de la commune.
- 2.2 Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions édifiées dans la zone.
- 2.3 La reconstruction à l'identique après sinistre.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUg.3 - Accès et voirie

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir sans être inférieure à 10 mètres.

Les voies privées se terminant en impasse, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AUg.4 - Desserte par les réseaux

1. Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Le permis de construire peut imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne seraient pas adaptées à l'importance des nouvelles constructions ou installations. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

3. Electricité - Téléphone

Les réseaux d'électricité ou de téléphone doivent être enterrés.
Les coffrets de raccordement devront figurer sur les plans des façades.

ARTICLE AUg.5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Les constructions doivent s'implanter à au moins 5 m de l'alignement des voies publiques sauf des sentes piétonnes et dispositions différentes portées au plan.

Sont exclus de ces règles les éléments d'architecture suivants :

- ◆ Les perrons non clos, les rampes fixes.
- ◆ Les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée.
- ◆ Les débords de toiture, les auvents.

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

Les constructions devront être éloignées des limites séparatives de telle manière que la largeur de la marge d'isolement soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche et le plus bas d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
En aucun cas cette distance ne pourra être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE AUg.9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser **50 %** de la superficie du terrain.

ARTICLE AUg.10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **12 mètres** hors tout.

Si le terrain est en pente, la hauteur sera comptée en tout point de la façade à partir du sol naturel.

ARTICLE AUg.11 - Aspect extérieur

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

ARTICLE AUg.12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Un plan d'organisation du stationnement sera obligatoirement fourni. A titre indicatif, la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m².

Lors de toute opération de construction, il devra être réalisé des aires de stationnement dont le nombre est défini ci-après (le résultat sera arrondi par défaut).

Bureaux	3 places/100 m ² de la SHON
Activités artisanales, locaux industriels, laboratoires	1,3 places/100 m ² de la SHON
Dépôts, Entrepôts	0,5 place/100 m ² de la SHON
Commerces inférieurs à 700 m ² de surface de vente	1 place/30 m ² de la SHON avec au minimum 1 place
Commerces supérieurs à 700 m ² de surface de vente	100 % de la SHON plus les places nécessaires aux livraisons
Hypermarchés	8 places/100 m ² de la SHON + réserve Hors Œuvre nette
Commerces soumis à CDEC	1,5 fois maximum la SHON des bâtiments affectés au commerce
Hôtel, hôtels-restaurants	1 place/chambre
Restaurants	1 place/10m ² de surface de restaurant

Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules pourra être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface hors oeuvre nette si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m².

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, devront s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et des véhicules utilitaires.

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

ARTICLE AUg.13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1. **Les surfaces libres de toute construction**, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés. Il est imposé un arbre de haute tige par 100 m² de terrain libre.
2. **Les aires de stationnement** doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités de construction résultent de l'application des règles des articles AUg.3 à AUg.13.

ARTICLE AUg.14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Le C.O.S. de la zone est fixé à :

- ◆ **0,50.**
- ◆ **1,00** pour les équipements publics.

En application de l'article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme, si à la date du dépôt du permis de construire, le terrain est issue d'une division depuis moins de 10 ans, le droit à construire sera calculé sur la totalité de la parcelle avant division, éventuellement minorée des surfaces déjà bâties.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUm

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

ARTICLE AUm.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-après sont interdites :

- a) Les lotissements à usage d'habitation.
- b) Les constructions à usage d'habitation autres que celles définies à l'article AUm.2 §2.
- c) Les constructions à usage de commerce supérieures à 300 m² de SHON par unité d'activité.
- d) L'aménagement de tout terrain de camping.
- e) L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- f) Les constructions à usage agricole.
- g) Les constructions légères type baraquement en dehors des périodes de chantier.
- h) Les dépôts de matériaux ou de matériel non intégrés dans le bâti.
- i) Dans la bande des 35 mètres de l'axe de l'A13 figurant au plan, les constructions ou installations visées à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE AUm.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1. Rappels

- a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
Articles R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.
Articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c) Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
Articles R.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- d) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
Article L.311-1 du Code Forestier.
- d) Les travaux visés à l'article R.442-1 alinéa 2 et R.422-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration de travaux, conformément à l'article L.422-1 du Code de l'Urbanisme.

Modification PLU 18 juin 2007

2. Occupations et utilisations soumises à conditions particulières

- 2.1 Les bâtiments annexes isolés si leur aspect est compatible avec l'allure générale de la zone et si possible avec celle du bâtiment principal.
- 2.2 Les terrassements, les exhaussements et excavations du sol à condition qu'ils soient nécessaires pour la construction de rampes d'accès, pour la création de plan d'eau ou de bassin de retenue ou pour la réalisation de mouvements de terrains paysagers ou pour les reconstitutions ferroviaires.
- 2.3 Les constructions à usage de commerces si la SHON par unité d'activité est inférieure à 300 m².
- 2.4 Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions édifiées dans la zone.
- 2.5 La reconstruction à l'identique après sinistre.

Modification PLU 18 juin 2007

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUm.3 - Accès et voirie

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.

L'accès des différentes parcelles de la zone est interdit depuis la bretelle autoroutière.

2. Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et à celle du matériel de ramassage des ordures.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AUm.4 - Desserte par les réseaux

1. Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

Les raccordements aux réseaux collectifs d'assainissement doivent être de type séparatif (eaux usées – eaux pluviales).

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Le débit de restitution dans le collecteur unitaire sous domaine public sera limité à 2l/seconde/ha.

Les aménagements nécessaires à la régulation de l'écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées (ruissellement sur les parkings par exemple) doivent subir un prétraitement permettant leur rejet dans le réseau public.

3. Electricité - Téléphone

Les réseaux d'électricité ou de téléphone doivent être enterrés.

ARTICLE AUm.5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Le long de l'autoroute A 13, les constructions devront respecter une marge minimum de recul de 35 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Les constructions à usage d'entrepôts et d'ateliers devront respecter une marge minimum de recul de 10 m par rapport à la limite d'emprise des espaces publics ou des voies publiques ou privées, existantes, modifiées ou à créer.

ARTICLE AUm7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La largeur de la marge minimum d'isolement du bâtiment par rapport aux limites séparatives sera au moins égale à **6 mètres**.

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

Les constructions peuvent être contiguës. Dans le cas contraire, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être égale à la demi hauteur du plus grand bâtiment sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Modification PLU 18 juin 2007

ARTICLE AUm.9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser **50 %** de la superficie de l'îlot de propriété.

ARTICLE AUm.10 - Hauteur maximum des constructions

Définition de la hauteur :

La hauteur maximale des bâtiments est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère des terrasses (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).

La hauteur maximale autorisée des constructions est de **15** mètres.

La hauteur maximale autorisée pour les mats (enseignes incluses) est de **12** mètres.

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimensions importantes, il est partagé en sections nivelées de 30 mètres maximum dans le sens de la pente.

ARTICLE AUm.11 - Aspect extérieur

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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 terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

Les extensions des constructions doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.

Les bâtiments aux abords et visibles de l'A13 doivent être orientés suivant une trame parallèle à cette voie.

Il faudra néanmoins respecter les prescriptions suivantes pour toutes les constructions :

A. LES MATERIAUX

L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc. est interdit. Les enduits extérieurs des murs seront de ton pierre ou mortier naturel à l'exclusion du blanc. Les imitations de matériaux sont interdites.

Sont interdites les toitures en paille-chaume ou paille-roseau, les tuiles mécaniques grand moule (moins de 22 au m² ou en ayant l'aspect) et les tuiles rouges.

Les toitures-terrasses devront faire l'objet de soins particuliers : les ouvrages techniques et autres superstructures ne devront pas être apparents.

B. LES CLOTURES

Les clôtures seront traitées en harmonie avec la construction principale et les constructions avoisinantes.

Elles seront soit végétales avec une clôture grillagée, soit en maçonnerie sur toute la hauteur, soit en maçonnerie sur moins du tiers de leur hauteur surmontée d'une clôture à barreaudage vertical

Les clôtures à l'alignement et en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur totale de 2 mètres.

Sont interdites toutes clôtures décoratives quelque soit le matériau, les plaques de tôle ou de béton préfabriqué pleins ou perforés.

ARTICLE AUm.12 - Stationnement

Chaque acquéreur du lot devra prévoir les dispositions particulières à son activité nécessaires au stationnement des véhicules à l'intérieur du lot et à leur évolution.

L'estimation du nombre de places de stationnement nécessaires aux visiteurs, fournisseurs devra être établie préalablement à l'élaboration du permis de construire.

Les constructions devront respecter les dispositions suivantes :

Bureaux, laboratoires, services	3 places/100 m ² de la SHON
Activités (secondaires, artisanat, industrielles)	2 places/100 m ² de la SHON
Stockage	0,5 place/100 m ² de la SHON
Commerces	5 places/100 m ² de la SHON
Hôtel, hôtels-restaurants	1 place/chambre
Restaurants	1 place/15m ² de la SHON

Cette norme constitue le nombre minimum de places de parking à prévoir.

Les cas non prévus devront être assimilés aux établissements auxquels ils se rapprochent.

La surface maximum du sol occupée par les aires de parking et de stationnement, de manœuvre, de chargement, de manutention, les voies d'accès et de circulation ne devra pas excéder 40 % de la surface totale du lot.

Les aires de parking de plus de 40 places devront être découpées en plusieurs unités et séparées par des espaces verts et plantations.

Superficie des emplacements : Il est préconisé une superficie de 25 m² par véhicule pour les aires de stationnement y compris les accès.

ARTICLE AUm.13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces verts doivent impérativement représenter un minimum de 20 % de l'unité foncière, sans que les plantations sur dalle, en jardinière et sur parking puissent être prises en compte dans ces pourcentages.

Obligation de planter

1. **Les plantations existantes** de haute tige sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. **Les surfaces libres de toute construction**, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain libre.
3. **Les aires de stationnement** doivent être plantées et divisées par des plantations à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'aire de stationnement.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités de construction résultent de l'application des règles des articles AUm.3 à AUm.13.

ARTICLE AUm.14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

La Surface Hors Œuvre Nette (SHON) attribuée à la zone est égale à 100 000 m².

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUv

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

ARTICLE AUv.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol de toute nature à l'exception des constructions nécessaires à l'accueil des gens du voyage et des équipements publics.

ARTICLE AUv.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1. Rappels

- a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
Articles R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.
Articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c) Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
Articles R.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- d) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
Article L.311-1 du Code Forestier.
- e) Les travaux visés à l'article R.442-1 alinéa 2 et R.422-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration de travaux, conformément à l'article L.422-1 du Code de l'Urbanisme.

2. Occupations et utilisations soumises à conditions particulières

- 2.1 Les constructions et installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage et les équipements publics sont autorisées sous les conditions particulières suivantes :
 - ◆ L'emplacement et la forme du terrain sur lequel portent ces opérations ne constituent pas un obstacle à une urbanisation ultérieure,
 - ◆ Les charges d'équipements des opérations et celles nécessitées pour les raccorder aux divers réseaux publics existants ou prévus soient pris en charge par le pétitionnaire et dans les conditions techniques définies par les services conseillers de la commune.
- 2.2 La reconstruction à l'identique après sinistre.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUv.3 - Accès et voirie

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AUv.4 - Desserte par les réseaux

1. Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Le permis de construire peut imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne seraient pas adaptées à l'importance des nouvelles constructions ou installations. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

3. Electricité - Téléphone

Les réseaux d'électricité ou de téléphone doivent être enterrés.
Les coffrets de raccordement devront figurer sur les plans des façades.

ARTICLE AUv.5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Les constructions doivent s'implanter à au moins 5 m de l'alignement des voies publiques sauf des sentes piétonnes.

Sont exclus de ces règles les éléments d'architecture suivants :

- ◆ Les perrons non clos, les rampes fixes.
- ◆ Les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée.
- ◆ Les débords de toiture, les auvents.

Les saillies (balcons, marquises, auvent, etc.) peuvent être autorisées.

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

Les constructions devront être éloignées des limites séparatives de telle manière que la largeur de la marge d'isolement soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche et le plus bas d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
En aucun cas cette distance ne pourra être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE AUv.9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser **50 %** de la superficie du terrain.

ARTICLE AUv.10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- ◆ rez-de-chaussée + Comble,
- ◆ ou 7 mètres au faîtage.

Si le terrain est en pente, la hauteur sera comptée en tout point de la façade à partir du sol naturel.

ARTICLE AUv.11 - Aspect extérieur

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

ARTICLE AUv.12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Un plan d'organisation du stationnement sera obligatoirement fourni. A titre indicatif, la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m².

ARTICLE AUv.13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1. **Les surfaces libres de toute construction**, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés. Il est imposé un arbre de haute tige par 100 m² de terrain libre.
2. **Les aires de stationnement** doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUv.14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Sans objet.

***DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES***

ELEMENTS D'INFORMATION

ARTICLE 1 - Rappels

Les travaux portant sur :

- ◆ l'implantation d'une ou plusieurs constructions,
- ◆ les constructions existantes s'ils en changent la destination, modifient leur aspect extérieur ou leur volume, ou créent des niveaux supplémentaires,

doivent être précédées de l'obtention d'un permis de construire, conformément à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme.

Toutefois, certains travaux sont exemptés du permis de construire et sont seulement soumis à déclaration à la Mairie, conformément aux articles L.422-1 et suivants, R.422-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2 - Application du présent règlement aux constructions existantes

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que si ceux-ci ont pour objet d'améliorer la conformité de la construction avec ledit règlement ou sont sans effet à son égard.

ARTICLE 3 - Dispositions applicables aux équipements d'intérêt général

Les équipements d'intérêt général, de petite dimension, de type poste de distribution d'énergie publique, poste de relèvement, etc. ou tout autre poste d'équipement assimilable par nature, peuvent faire l'objet de conditions particulières en ce qui concerne les dispositions réglementaires de la zone où ils se situent.

ARTICLE 4 - Définitions

1. Coefficient d'Occupation du sol : (COS) Voir l'article R.123-10 du Code de l'Urbanisme.
2. L'emprise au sol des constructions est la projection verticale du volume hors sol du bâtiment, hors éléments des saillies.

3. Les saillies sont des éléments de reliefs apparents par rapport au nu de la façade (corniches, balcons, marquises, auvents, bow-windows, etc. ...)
4. Une pièce principale est destinée au séjour, au sommeil ou au travail d'une manière continue (salon, chambre, bureau,...).
5. Une baie principale éclaire une pièce principale. Toutefois, ne sont pas considérées comme baies principales, les baies d'appoint des pièces principales. Les baies d'appoint sont les ouvertures qui viennent en plus des baies principales correspondant au minimum à 1/6 de la surface des pièces principales.
Ne sont pas considérées comme baies, les ouvertures situées dans le toit dont l'allège est supérieure à 1,60 m.
6. La hauteur de la façade est mesurée en pied de façade, à partir du sol naturel considéré avant les travaux, jusqu'à l'égout du toit (sont exclus les éléments techniques, machinerie d'ascenseur, ventilation, sortie d'escalier, antennes, etc. ...).
Pour les constructions avec des combles à la Mansart, la hauteur est mesurée à la limite du brisis et du terrasson.
7. La hauteur des constructions est mesurée en pied de façade, à partir du sol naturel existant avant les travaux liés au projet jusqu'au faitage (y compris les éléments techniques, machinerie d'ascenseur, ventilation, sortie d'escalier, antennes, etc. ...).
8. Les combles sont les volumes compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment, un seul niveau d'habitation est autorisé dans ce volume.
9. Attique ou étage en retrait : niveau d'habitation créé au dernier étage d'un bâtiment dont l'enveloppe extérieure doit être située en retrait (1,50 m minimum) par rapport à la façade des étages inférieurs, sur au moins 60 % du périmètre du bâtiment. Ce retrait doit être utilisé pour créer des balcons ou des terrasses accessibles.
10. Une place de stationnement commandée est une place uniquement accessible à partir d'une première place de stationnement.

ARTICLE 5 - Voies bruyantes

Des zones de protection sont à prévoir pour les bâtiments d'habitation et les bâtiments d'enseignement en vertu de l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 puis en application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur.

L'arrêté ministériel du 30 mai 1996 définit, pour chacun des tronçons d'infrastructure concernés, le classement dans une des cinq catégories, la largeur des secteurs affectés par le bruit ainsi que le type de tissu urbain.

Dans les bandes d'isolement acoustique, situées de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées lors des demandes de permis de construire.

ARTICLE 6 – Réseau d'eau potable

La Communauté d'Agglomération de Mantes en Yvelines (CAMY) a pour compétence l'eau potable.

Le réseau à l'échelle du territoire de la Communauté d'Agglomération est maillé et il existe des interconnexions avec des systèmes limitrophes.

Les modalités de gestion du réseau sont fixées par le règlement de service.

Le document est consultable à la CAMY.

Voir le plan du réseau d'eau de la commune dans les Annexes du PLU.

ARTICLE 7 - Réseau d'assainissement

La Communauté d'Agglomération de Mantes en Yvelines (CAMY) a pour compétence l'assainissement.

Les raccordements et les rejets devront être conformes au Code de la Santé publique, au règlement sanitaire départemental et au règlement d'assainissement communautaire en vigueur. Tout projet sera assaini de manière à respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 22 juillet 2002 relatives au système d'assainissement de la CAMY.

Le document est consultable à la CAMY.

Voir le plan du réseau d'assainissement de la commune dans les Annexes du PLU.

ARTICLE 8 - Déchets

La Communauté d'Agglomération de Mantes en Yvelines (CAMY) a pour compétence la collecte et le traitement des déchets ménagers.

Les pétitionnaires devront se conformer au règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés approuvé par le conseil de la CAMY le 1^{er} décembre 1999 et consultable à la CAMY.

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

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

ARTICLE A.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol de toute nature excepté celles soumises à conditions particulières à l'article A.2 §2.

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

1. Rappels

- a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
Articles R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.
Articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c) Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
Articles R.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- d) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
Articles L.311-1 et suivants du Code Forestier.
- e) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.
Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- a) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- b) Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à l'activité agricole ou d'utilité publique.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.3 - Accès et voirie

Sans objet.

ARTICLE A.4 - Desserte par les réseaux

Sans objet.

ARTICLE A.5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Il n'y a pas de distance minimale fixée à cet article.

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

Il n'y a pas de distance minimale fixée à cet article.

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

Sans objet.

ARTICLE A.9 - Emprise au sol

Sans objet.

ARTICLE A.10 - Hauteur maximum des constructions

Sans objet.

ARTICLE A.11 - Aspect extérieur

L'autorisation d'utilisation au sol, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte.

- ◆ Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- ◆ Aux sites.
- ◆ Aux paysages naturels.
- ◆ Ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des constructions.

ARTICLE A.12 - Stationnement des véhicules

Sans objet.

ARTICLE A.13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1. **Les surfaces libres de toute construction**, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés. Il est imposé un arbre de haute tige par 100 m² de terrain libre.
2. **Les aires de stationnement** doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Sans objet.

***DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES ET
FORESTIERES***

ELEMENTS D'INFORMATION

ARTICLE 1 - Rappels

Les travaux portant sur :

- ◆ l'implantation d'une ou plusieurs constructions,
- ◆ les constructions existantes s'ils en changent la destination, modifient leur aspect extérieur ou leur volume, ou créent des niveaux supplémentaires,

doivent être précédées de l'obtention d'un permis de construire, conformément à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme.

Toutefois, certains travaux sont exemptés du permis de construire et sont seulement soumis à déclaration à la Mairie, conformément aux articles L.422-1 et suivants, R.422-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2 - Application du présent règlement aux constructions existantes

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que si ceux-ci ont pour objet d'améliorer la conformité de la construction avec ledit règlement ou sont sans effet à son égard.

ARTICLE 3 - Dispositions applicables aux équipements d'intérêt général

Les équipements d'intérêt général, de petite dimension, de type poste de distribution d'énergie publique, poste de relèvement, etc. ou tout autre poste d'équipement assimilable par nature, peuvent faire l'objet de conditions particulières en ce qui concerne les dispositions réglementaires de la zone où ils se situent.

ARTICLE 4 - Définitions

1. Coefficient d'Occupation du sol : (COS) Voir l'article R.123-10 du Code de l'Urbanisme.
2. L'emprise au sol des constructions est la projection verticale du volume hors sol du bâtiment, hors éléments des saillies.

3. Les saillies sont des éléments de reliefs apparents par rapport au nu de la façade (corniches, balcons, marquises, auvents, bow-windows, etc. ...)
4. Une pièce principale est destinée au séjour, au sommeil ou au travail d'une manière continue (salon, chambre, bureau,...).
5. Une baie principale éclaire une pièce principale. Toutefois, ne sont pas considérées comme baies principales, les baies d'appoint des pièces principales. Les baies d'appoint sont les ouvertures qui viennent en plus des baies principales correspondant au minimum à 1/6 de la surface des pièces principales.
Ne sont pas considérées comme baies, les ouvertures situées dans le toit dont l'allège est supérieure à 1,60 m.
6. La hauteur de la façade est mesurée en pied de façade, à partir du sol naturel considéré avant les travaux, jusqu'à l'éégout du toit (sont exclus les éléments techniques, machinerie d'ascenseur, ventilation, sortie d'escalier, antennes, etc. ...).
Pour les constructions avec des combles à la Mansart, la hauteur est mesurée à la limite du brisis et du terrasson.
7. La hauteur des constructions est mesurée en pied de façade, à partir du sol naturel existant avant les travaux liés au projet jusqu'au faitage (y compris les éléments techniques, machinerie d'ascenseur, ventilation, sortie d'escalier, antennes, etc. ...).
8. Les combles sont les volumes compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment, un seul niveau d'habitation est autorisé dans ce volume.
9. Attique ou étage en retrait : niveau d'habitation créé au dernier étage d'un bâtiment dont l'enveloppe extérieure doit être située en retrait (1,50 m minimum) par rapport à la façade des étages inférieurs, sur au moins 60 % du périmètre du bâtiment. Ce retrait doit être utilisé pour créer des balcons ou des terrasses accessibles.
10. Une place de stationnement commandée est une place uniquement accessible à partir d'une première place de stationnement.

ARTICLE 5 - Voies bruyantes

Des zones de protection sont à prévoir pour les bâtiments d'habitation et les bâtiments d'enseignement en vertu de l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 puis en application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur.

L'arrêté ministériel du 30 mai 1996 définit, pour chacun des tronçons d'infrastructure concernés, le classement dans une des cinq catégories, la largeur des secteurs affectés par le bruit ainsi que le type de tissu urbain.

Dans les bandes d'isolement acoustique, situées de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées lors des demandes de permis de construire.

ARTICLE 6 – Réseau d'eau potable

La Communauté d'Agglomération de Mantes en Yvelines (CAMY) a pour compétence l'eau potable.

Le réseau à l'échelle du territoire de la Communauté d'Agglomération est maillé et il existe des interconnexions avec des systèmes limitrophes.

Les modalités de gestion du réseau sont fixées par le règlement de service.

Le document est consultable à la CAMY.

Voir le plan du réseau d'eau de la commune dans les Annexes du PLU.

ARTICLE 7 - Réseau d'assainissement

La Communauté d'Agglomération de Mantes en Yvelines (CAMY) a pour compétence l'assainissement.

Les raccordements et les rejets devront être conformes au Code de la Santé publique, au règlement sanitaire départemental et au règlement d'assainissement communautaire en vigueur. Tout projet sera assaini de manière à respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 22 juillet 2002 relatives au système d'assainissement de la CAMY.

Le document est consultable à la CAMY.

Voir le plan du réseau d'assainissement de la commune dans les Annexes du PLU.

ARTICLE 8 - Déchets

La Communauté d'Agglomération de Mantes en Yvelines (CAMY) a pour compétence la collecte et le traitement des déchets ménagers.

Les pétitionnaires devront se conformer au règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés approuvé par le conseil de la CAMY le 1^{er} décembre 1999 et consultable à la CAMY.

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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

ARTICLE N.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Rappels

Dans les «espaces boisés classés», les demandes d'autorisation de défrichage sont irrecevables et tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation au sol qui compromet la conservation, la protection ou la création de boisements est interdit.

2. Interdictions

Les occupations et utilisations du sol de toute nature à l'exception :

DANS LE SECTEUR N L

- a) Les constructions liées aux équipements publics, de sports et de loisirs.
- b) Les installations liées à l'aménagement des espaces verts et paysagers ouverts au public.
- c) L'aménagement et l'extension des constructions publiques existantes.
- d) Les constructions nécessaires à l'exploitation des équipements de la zone et au logement du personnel de direction, de surveillance ou de gardiennage.
- e) Les terrassements et ouvrages techniques liées à des équipements d'infrastructures.

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

1. Rappels

- a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
Articles R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.
Articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c) Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
Articles R.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- d) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
Articles L.311-1 et suivants du Code Forestier.
- e) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.
Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

DANS LE SECTEUR N L

- a) Les constructions liées aux équipements publics, de sports et de loisirs.
- b) Les installations liées à l'aménagement des espaces verts et paysagers ouverts au public.
- c) L'aménagement et l'extension des constructions publiques existantes.
- d) Les constructions nécessaires à l'exploitation des équipements de la zone et au logement du personnel de direction, de surveillance ou de gardiennage.
- e) Les terrassements et ouvrages techniques liées à des équipements d'infrastructures.
- f) La reconstruction à l'identique après sinistre.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.3 - Accès et voirie

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur la voie publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Voirie

Est interdite, l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

ARTICLE N.4 - Desserte par les réseaux

1. Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit potable et que la protection contre tous risques de pollution soit assurée.

2. Assainissement

A - EAUX USEES

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

L'assainissement individuel est admis avec épuration par le sol.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

B - EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

3. Electricité - Téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone sont ensevelis. Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

Les coffrets de raccordement devront figurer sur les plans des façades.

ARTICLE N.5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

- a) Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées au plan.
- b) Dans les marges de recul, sont autorisés les aménagements de constructions existantes n'entraînant pas de modifications dans la destination principale du bâtiment comme les perrons, les terrasses ouvertes, balcons, lucarnes, etc.
- c) Peuvent être admises à l'intérieur de ces marges, les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics et routiers.
- d) A défaut d'indication figurant au plan, aucune construction ne peut être édifiée à moins de :

100 m	de l'alignement en bordure des autoroutes
30 m	de l'alignement en bordure des grands itinéraires
20 m	de l'alignement en bordure des routes nationales
10 m	de l'alignement en bordure des chemins départementaux
6 m	de l'alignement en bordure des autres voies excepté pour une implantation en harmonie avec les constructions avoisinantes

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

Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points.

Cette distance ne peut être inférieure à 6 m (excepté l'aménagement de constructions existantes).

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

Les constructions discontinues devront être éloignées les unes des autres sur une distance au moins égale à 4 m (excepté l'aménagement de constructions existantes).

Les constructions abritant des installations classées doivent respecter un éloignement au moins égal à celui que fixe la législation des installations classées, applicables à l'installation considérée.

ARTICLE N.9 - Emprise au sol

Sans objet.

DANS LE SECTEUR N L

L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 5 % de la superficie du terrain.

ARTICLE N.10 - Hauteur maximum des constructions

Sans objet.

DANS LE SECTEUR N L

La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder, excepté l'aménagement de constructions existantes sans augmentation de hauteur :

- ◆ Rez-de-chaussée + comble,
- ◆ ou 7 mètres au faîtage.

ARTICLE N.11 - Aspect extérieur

L'autorisation d'utilisation au sol, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- ◆ Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- ◆ Aux sites.
- ◆ Aux paysages naturels.
- ◆ Ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.
Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des constructions.

ARTICLE N.12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant au fonctionnement de la zone doit être assuré en dehors des voies publiques. Un plan d'organisation sera obligatoirement fourni.

ARTICLE N.13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

- 1. Les surfaces libres de toute construction**, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés. Il est imposé un arbre de haute tige par 100 m² de terrain libre.
- 2. Les aires de stationnement** doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.
- 3. Espaces boisés classés.**
Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
Tout défrichement est interdit.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Sans objet.

ANNEXES AU REGLEMENT

ANNEXE 1

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique au territoire de la Commune de **BUHELAY**.

ARTICLE 2 - Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) de **BUHELAY** approuvé le 5 Février 2001.

- ◆ Article R.111-2 : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou par leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique".
- ◆ Article R.111-3.2 : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".
- ◆ Article R.111-4 : "Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- ◇ à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins des immeubles à construire.
- ◇ à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où les travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre".

- ◆ Article R.111-14.2 : "Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n° 76-629 du 10 Juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur destination, ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement".
- ◆ Article R.111-15 : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas de cohérence territoriale intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1^{er} octobre 1983 ou postérieurement à cette date, dans les conditions au b) du deuxième alinéa de l'article R.122-22.
- ◆ Article R.111-21 : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve 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".

A sa date d'effet, le présent PLU est compatible avec :

- ◆ les Directives d'Aménagement National prises par l'application des articles L.111-1.1 du Code de l'Urbanisme.

- ◆ Les prescriptions nationales résultant de l'application des articles du Code de l'Urbanisme et du Code de l'Environnement suivants :
 - . loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003,
 - . loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains n°2000-1208 du 13 décembre 2000,
 - . loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage n°2000-614 du 5 juillet 2000,
 - . loi relative à la lutte contre l'exclusion et dont les dispositions sont codifiées à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme,
 - . loi relative au renforcement de la protection de l'environnement n°95-101 du 2 février 1995,
 - . loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999,
 - . loi d'orientation forestière du 9 juillet 2001,
 - . loi paysage n°93.24 du 8 janvier 1993,
 - . loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie n°96-1236 du 30 décembre 1996,
 - . Article L.210-1 du code de l'environnement (loi sur l'eau du 3 janvier 1992).

- ◆ Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (S.D.R.I.F.) approuvé le 26 Avril 1994.

- ◆ Le Plan de Déplacements Urbains : en application de l'article 14 de la loi n°96-1236 du 30 décembre 1996, le PDU de la région d'Ile-de-France approuvé le 15 décembre 2000.

- ◆ Le Programme Local de l'Habitat Intercommunal approuvé le 19 septembre 2003.

- ◆ Les servitudes d'utilité publique telles que définies aux articles L.126-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, et dont la liste figure dans les annexes du PLU.

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones et secteurs

Le territoire de **BUCHELAY** couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones :

les zones urbaines dites « zones **U** », les zones à urbaniser dites « zones **AU** », les zones agricoles dites « zone **A** » et les zones naturelles et forestières, dites « zone **N** ».

S'y appliquent respectivement les dispositions des Titres II, III et IV du présent règlement.

Le cas échéant, les zones sont divisées en secteurs.

1. La zone urbaine « zone **U** » comprend les zones suivantes :

- ◆ Zone UA
- ◆ Zone UE
- ◆ Zone UG
- ◆ Zone UI
- ◆ Zone UJ
- ◆ Zone UZ

2. La zone à urbaniser « zone **AU** » comprend les zones suivantes :

- ◆ Zone AU
- ◆ Zone AUg
- ◆ Zone AUm
- ◆ Zone AUv

3. La zone agricole « zone **A** » comprend la zone suivante :

- ◆ zone A

4. La zone naturelle et forestière « zone **N** » comprend la zone et le secteur suivants :

- ◆ zone N et le secteur N L

Les zones **U**, **AU**, **A** et **N** sont délimitées sur un ou plusieurs documents graphiques, localisant l'ensemble de ces zones.

ARTICLE 4 - Adaptations mineures

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, les articles 1 et 3 à 13 du Titre II du présent règlement, ainsi que les dispositions des plans ou documents annexés au PLU peuvent faire l'objet d'adaptations mineures, accordées par l'autorité compétente pour délivrer les autorisations de construire ou d'utiliser le sol, et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ANNEXE 2

EMPLACEMENTS RESERVES

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES			
EMPLACEMENTS RESERVES DESTINES A DES VOIES			
NUMERO	AFFECTATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
RE 1	Renforcement/Recalibrage RD 110	Département	950 m ²
RE 2	Supprimée (mise en compatibilité suite à DUP)		
RE 3	Supprimée (mise en compatibilité suite à DUP)		
RE 4	Accès Est zone d'activité « Les Graviers »	CAMY	21 851 m²
RE 5	Supprimée (modification 18 juin 2007)		
RE 6	Aménagement de voie Est liaison zone d'activité / A13	CAMY	35 674 m ²
RE 7	Aménagement de voie Ouest Liaison zone d'activité / A13	CAMY	35 044 m ²
RE 8	Création d'un giratoire	CAMY	4 299 m ²
RE 9	Supprimée (mise en compatibilité suite à DUP)		
RE 10	Supprimée (mise en compatibilité suite à DUP)		
RE 11	Accès quartier des Brouets	CAMY	5 554 m ²
RE 12	Elargissement du CV 1	CAMY	3 362 m ²
RE 13	Fenêtre d'accès rue Pasteur	Commune	430 m ²
RE 14	Fenêtre d'accès rue Renault	Commune	753 m ²
RE 15	Parking rue du Colonel Fabien	Commune	224 m ²
RE 16	Aménagement de voirie rue Colonel Fabien	Commune	184 m ²
Sous-Total			108 325 m²
EMPLACEMENTS RESERVES DESTINES A DES OUVRAGES PUBLICS			
NUMERO	AFFECTATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
RE 20	Bassin assainissement nord-ouest (eaux pluviales)	CAMY	3 492 m ²
RE 21	Bassin assainissement zone des Graviers (eaux pluviales)	CAMY	6 126 m ²
RE 22	Bassin assainissement sud-ouest (eaux pluviales)	CAMY	3 746 m ²
RE 23	Collecteur assainissement Nord (eaux pluviales)	CAMY	2 017 m ²
RE 24	Collecteur assainissement Les Graviers (eaux pluviales)	CAMY	5 016 m ²
RE 25	Collecteur assainissement Sud (eaux pluviales)	CAMY	2 494 m ²
Sous-Total			22 891 m²
EMPLACEMENTS RESERVES DESTINES A DES INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL (Sans objet)			
EMPLACEMENTS RESERVES DESTINES A DES ESPACES VERTS (Sans objet)			
EMPLACEMENTS RESERVES DESTINES A DES LOGEMENTS (L.123-2 b)			
NUMERO	AFFECTATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
RE 30	Logements	CAMY	8 112 m ²
Sous-Total			8 112 m²
TOTAL			139 328 m²

Tableau réalisé en avril 2008 prenant en compte les modifications

SUPERFICIE RESERVEE PAR CATEGORIE DE BENEFICIAIRE						
	ETAT	DEPARTEMENT	COMMUNE	ETS.PUBLICS (CAMY)	AUTRES	SUPERFICIES PAR DESTINATION
Voies	-	950 m ²	1 591 m ²	105 784 m ²	-	108 325 m ²
Ouvrages publics	-	-	-	22 891 m ²	-	22 891 m ²
Installations d'intérêt général	-	-	-	-	-	-
Espaces verts	-	-	-	-	-	-
Logements				8 112 m ²		8 112 m ²
TOTAL	-	950 m ²	1 591 m ²	136 787 m ²	-	139 328 m ²
TOTAL GENERAL DES SURFACES RESERVEES				139 328 m²		

Tableau réalisé en avril 2008 prenant en compte les modifications

ANNEXE 3

TABLEAU DE SUPERFICIES DES ZONES ET DES ESPACES BOISES CLASSES

La superficie totale de la commune est de 494 hectares dont 25,8 d'espaces boisés classés.

ZONES	SUPERFICIES DES ZONES en hectares			SUPERFICIE DES ESPACES BOISES CLASSES en hectares		
	PLU modifié suite à mise en compatibilité DUP ZAC UMU 6 novembre 2007	Modification PLU 18 février 2008	Evolution	PLU modifié suite à mise en compatibilité DUP ZAC UMU 6 novembre 2007	Modification PLU 18 février 2008	Evolution
UA	15,4	14,8-	- 0,6		-	-
<i>Dont UA (art. L. 123-2.a)</i>	<i>0,73</i>	<i>0</i>	<i>- 0,73</i>		-	-
UE	5,3	5,3	-		-	-
UG	45,3	45,3	-		-	-
UI	32,7	32,7	-		-	-
UJ	64,1	64,1	-	0,5	-	-
UMU	22,5	22,5				
UPM	-	0,6	+ 0,6			
UZ	3,6	3,6	-		-	-
Sous-Total	188,9	188,9		0,5	-	-
<i>% de la commune</i>	<i>38 %</i>	<i>38%</i>	-		-	-
AU	41,4	41,4	-		-	-
AUc	2,8	2,8	-		-	-
AUg	41,7	41,7	-		-	-
AUm	40,7	40,7	-		-	-
AUv	1,2	1,2	-		-	-
Sous-Total	127,8	127,8	-		-	-
<i>% de la commune</i>	<i>26 %</i>	<i>26 %</i>	-		-	-
A	108,3	108,3	-		-	-
N	27,2	27,2	-	23,3	-	-
N L	41,8	41,8	-	2,0	-	-
Sous Total	177,3	177,3	-	25,3	-	-
<i>% de la commune</i>	<i>36 %</i>	<i>36 %</i>	-		-	-
TOTAL	494			25,8		

Modification PLU 18 février 2008