

**PLU**

PLAN LOCAL  
D'URBANISME

**MOUSSY-LE-VIEUX**

---

---

## 5 – REGLEMENT

---

.

---

URBANISME

FARHI ALEXANDRINE

Impasse de la Forge  
77550 REAU

Tél . 01 60 60 87 98 Fax. 01 60 60 82 55

---

Présent document émis le 10 janvier 2007

## SOMMAIRE

<b>1. DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>3</b>
<b>2. DISPOSITIONS THEMATIQUES .....</b>	<b>6</b>
2.1. Dans les espaces boisés classés .....	6
2.2. Dans le secteur de protection des ruis.....	6
2.3. Dans le secteur de protection du captage d'eau .....	6
2.4. Dans la bande de protection des lisières.....	7
<b>3. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UA.....</b>	<b>8</b>
<b>4. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UB .....</b>	<b>13</b>
<b>5. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UX.....</b>	<b>16</b>
<b>6. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE AUa.....</b>	<b>20</b>
<b>7. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE AUb.....</b>	<b>25</b>
<b>8. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE AUc.....</b>	<b>28</b>
<b>9. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE A.....</b>	<b>31</b>
<b>10. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE N.....</b>	<b>34</b>

# 1. DISPOSITIONS GENERALES

---

## ARTICLE 1 – LES REGLES D'URBANISME

---

Constituent le règlement du Plan Local d'Urbanisme :

- 1- Le présent document écrit
- 2- Les documents graphiques

Le présent document écrit comprend :

- 1- **Tout d'abord, les règles thématiques applicables à des secteurs figurés aux documents graphiques en application de l'article R 123.11 du code de l'urbanisme.** Elles sont opposables quelle que soit la zone et s'ajoutent à la réglementation de ladite zone. En outre, lorsque les règles thématiques sont discordantes avec la réglementation de la zone, elles priment sur ces dernières, sauf dispositions spécifiques.

- 2- **Les règles de chaque zone, selon 14 Articles :**

- ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions
- ARTICLE 3 - Condition de desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public
- ARTICLE 4 - Condition de desserte des terrains par les réseaux publics
- ARTICLE 5 - Superficie des terrains
- ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions
- ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions
- ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- ARTICLE 12 - Obligation en matière de stationnement
- ARTICLE 13 - Obligation en matière d'espaces libres - aires de jeux et de loisirs - plantations
- ARTICLE 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

## ARTICLE 2 - LES PRINCIPALES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

---

Restent applicables, en plus de la réglementation du P.L.U.

### 1- Les servitudes d'utilité publique :

Elles instituent une limitation au droit de propriété décrite aux documents constituant des annexes du présent PLU.

Elles s'imposent au présent règlement.

### 2- Les articles du code de l'urbanisme suivants ;

Ces articles restent opposables et peuvent être appliqués indépendamment de la réglementation du PLU :

- L 111-3 autorisant, sauf dispositions contraires prévues dans le présent PLU, **la reconstruction à l'identique** d'un bâtiment détruit après sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié **et la restauration** de bâtiments présentant un caractère patrimonial dès lors que les travaux respectent les principales caractéristiques du bâtiment.
- L 111-9 et L 111-10 permettant de **surseoir à statuer** sur toute demande qui serait de nature à compromettre ou rendre plus onéreuses une opération déclarée d'utilité publique ou des travaux pris en considération par une collectivité,

- L 421-5 permettant de refuser les permis de construire lorsque le projet de construction n'est pas suffisamment desservi par les réseaux publics **d'eau d'assainissement et d'électricité** et que la collectivité n'est pas en mesure préciser dans quel délai et par qui elle le sera,
- R 111.2, permettant de refuser les permis de construire qui sont de nature à porter atteinte à la **salubrité ou la sécurité publique**,
- R 111.3.2, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui sont de nature à compromettre la **conservation ou la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique**,
- R 111.4, permettant de refuser ou soumettre à condition un permis de construire portant sur des projets de constructions ou sur des terrains :
  - qui ne seraient pas **desservis par des voies** répondant à l'importance ou à la destination du projet envisagé,
  - dont les accès présentent un **risque pour les usagers des voies** publiques ou les utilisateurs de ces accès,
  - dont le **stationnement** hors des voies publiques n'est pas assuré.
- R 111.14.2, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire qui sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour **l'environnement**,
- R 111.21, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux **sites**, aux **paysages** naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des **perspectives monumentales**,
- L 111.1.4, interdisant le long des voies à grande circulation et en dehors des espaces urbanisés, la plupart des constructions dans une bande variant selon le statut de la voie concernée.
- L 147-5, définissant les contraintes dans les zones définies par un plan d'exposition au bruit des aéronefs (PEB).

### 3- Certains articles des législations suivantes :

- le code civil,
- le code de la construction et de l'habitation,
- le code rural et forestier,
- le code de l'environnement,
- la législation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement,
- la législation sur l'archéologie préventive
- le code du patrimoine
- la législation sur l'activité commerciale...

## ARTICLE 3 – RAPPELS, DEFINITIONS ET MODALITE D'APPLICATION

---

- 1- On considérera comme « baies », les ouvertures en matériau transparent, fixes ou ouvrantes, et qui :
  - en mur, sont situées à moins de 1,90 m du plancher (de rez-de-chaussée ou d'étage),
  - en toiture, sont situées à moins de 1,40 m du plancher.
- 2- On dénommera « activités économiques » celles couvrant les secteurs secondaires ou tertiaires, quel que soit leur statut (artisan, commerçant, industrie, professionnel libéral ...). Elles ne comprennent pas les activités primaires, donc agricoles ou minières, qui sont définies distinctement.
- 3- La hauteur d'un ouvrage est la distance mesurée verticalement entre tout point de cet ouvrage et le niveau du sol naturel à l'aplomb de ce point (cheminées et ouvrages techniques exclus).
- 4- Les constructions, voies, passages communs "existants" sont ceux qui à la date d'approbation du présent P.L.U., sont existants ou en cours de réalisation.

- 5- Est dénommée « voie », un espace (publique ou privée) ouvert à la circulation automobile, en état de viabilité.
- 6- Est dénommé passage commun un espace privé qui est :
- soit non ouvert à la circulation automobile publique
  - soit ne satisfait pas les caractéristiques de voie décrite précédemment
- 7- Pour l'application de l'article 6, il convient de considérer la partie externe du mur à l'exclusion des encorbellements, corniches, bandeaux, égouts du toit, balcons, porches ou marquises, ou autres débordements ponctuels sans liaison avec le sol.
- 8- Pour les calculs par tranches, on considère que toute tranche entamée compte pour une tranche entière.
- 9- Les dispositions du présent PLU ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- 10- Lorsque qu'un bâtiment ou une installation existants n'est pas conforme aux règles du présent PLU, les changements de destination, travaux ou aménagements sont autorisés à condition qu'ils améliorent la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qu'ils n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment ou l'installation existante.
- 11- Les annexes sont des ouvrages édifiés sur une propriété comprenant une construction principale, accolée ou non. Elles comprennent entre autre les bâtiments qui ne sont voués ni à l'habitation, ni à l'activité économique, ni à une utilisation principale autorisée dans la zone. Ils peuvent donc recevoir notamment :
- une activité de loisir de l'occupant,
  - une piscine non ouverte au public, couverte ou non.

## **2. DISPOSITIONS THEMATIQUES**

---

**Il est rappelé que les dispositions thématiques sont opposables quelle que soit la zone et s'ajoutent à la réglementation de ladite zone.**

**En outre, lorsque les règles thématiques rentrent en contradiction avec la réglementation de la zone, elles priment sur ces dernières, sauf dispositions spécifiques explicites.**

### **2.1. DANS LES ESPACES BOISES CLASSES**

---

Les espaces boisés classés sont soumis à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme dans les conditions suivantes :

- Ils doivent être protégés et conservés.
- Ils ne constituent pas des boisements à créer. Ils ne doivent pas s'étendre sur les clairières ou zones humides. Les occupations et utilisations du sol ne compromettant pas la conservation du boisement existant y sont donc autorisées.
- Les coupes et abattages soumis à autorisation, ne sont autorisés que pour entretenir le boisement, pour son exploitation ou lorsque les arbres sont dangereux ou en mauvais état sanitaire.

### **2.2. DANS LE SECTEUR DE PROTECTION DES RUS**

---

Sont interdits :

- les constructions et installations, autres que celles liées à la mise en valeur ou l'entretien du milieu,
- les imperméabilisations du sol ou des rives, sauf ponctuellement pour permettre l'accessibilité des véhicules de lutte contre les incendies ou l'entretien du cours d'eau,
- les remblais quelle qu'en soit l'épaisseur.

Les travaux d'entretien doivent être conduits de façon à conserver ou permettre la reconstitution de la richesse du milieu et veiller à son renouvellement spontané.

### **2.3. DANS LE SECTEUR DE PROTECTION DU CAPTAGE D'EAU**

---

Sont interdits dans le périmètre rapproché :

- les décharges et stockages de matériau,
- les affouillements de sol de plus de 1 m de hauteur,
- les carrières et fouilles,
- les activités économiques même sans construction,
- les bâtiments et stockages agricoles,
- les aires de stationnement de véhicules,
- les dispositifs d'assainissement autonome des eaux usées ou d'infiltration des eaux de ruissellement,
- la reconstruction après sinistre des constructions existantes qui ne sont pas raccordées au réseau collectif de collecte des eaux usées,
- et d'une façon générale toute occupation du sol pouvant conduire à un risque de pollution, même accidentel.

Sont interdits dans le périmètre éloigné :

- les décharges et stockages de matériau,
- les bâtiments et stockages agricoles,
- les dispositifs d'assainissement autonome des eaux usées ou d'infiltration des eaux de ruissellement,
- et d'une façon générale toute occupation du sol pouvant conduire à un risque de pollution, même accidentel.

## **2.4. DANS LA BANDE DE PROTECTION DES LISIERES**

---

Les constructions et installations nouvelles sont interdites, quelle que soit leur vocation.

Les aménagements paysagers ne doivent comprendre :

- ni imperméabilisation du sol,
- ni exhaussement de sol. »

### **3. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UA**

---

Il est rappelé que les dispositions thématiques viennent en complément des dispositions par zones.

En outre, les règles définies dans chacune des zones ne sont applicables qu'en tant qu'elles ne sont pas contradictoires avec celles des dispositions thématiques.

#### **UA 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

- Les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone à savoir l'habitat, les services et les activités de centre bourg,
- Le stationnement des caravanes isolées et les constructions légères de loisir,
- Le stationnement ou garage collectif des caravanes ou des poids lourds,
- Les hébergements hôteliers de plein air (camping, parc résidentiel de plein air),
- Les salles de dancing et de jeu.

#### **UA 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

---

- Les activités économiques à condition que :
  - elles ne soient pas soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement,
  - elles ne produisent pas des émanations olfactives sonores ou vibratoires en proportion incompatibles avec la proximité de l'habitat,
  - elles ne soient pas fondées sur la circulation ou la gestion de poids lourds,
- Les aménagements et les extensions des constructions d'activités existantes qui ne seraient pas autorisées à condition que cela n'aggrave pas les nuisances et que la surface hors œuvre nette ne soit pas supérieure à 10% de celle existante.

#### **UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET ACCES OUVERTS AU PUBLIC**

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct (exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin) à une voie publique ou privée, dont les configurations répondent à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettent d'assurer la sécurité des usagers, la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères.

Les terrains se desservant sur un passage commun, ne peuvent recevoir que des aménagements, des extensions de constructions existantes ou des annexes.

#### **UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS OU DE L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

---

##### ***Eau potable :***

Un terrain pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement se raccorder au réseau public, soit directement soit par l'intermédiaire d'un réseau privé.

## **Assainissement**

### **Eaux usées**

Un terrain pour recevoir une construction, installation nouvelle ou une opération d'ensemble, doit obligatoirement être desservi par un réseau de collecte des eaux usées domestiques.

Le raccordement du terrain au réseau public d'assainissement doit se faire en séparant les eaux usées, des eaux pluviales.

Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

Les effluents, notamment industriels, susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement public ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

### **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales ne peuvent être raccordées au réseau public que si celui-ci est :

- soit exclusivement destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit est susceptible de recevoir indistinctement des eaux usées et des eaux pluviales (réseau dit « unitaire »).

Les eaux de piscine ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

## **UA 5 –SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en recul.

### **Implantation par rapport aux autres emprises publiques ou voies spécifiques**

Il est imposé un recul d'au moins 3 m du domaine public recevant une installation sportive.

Par rapport aux autres emprises publiques, les constructions doivent être implantées conformément aux dispositions de l'article UA7.

Toutefois l'implantation en limite avec l'emprise publique peut être interdite si elle est de nature à nuire au fonctionnement de l'emprise publique concernée.

## **UA 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

### **Règles générales d'implantation**

Les constructions principales doivent être implantées :

- soit sur limite séparative,
- soit avec un retrait minimum de 1,9m

Les annexes peuvent s'implanter librement sur la parcelle.

Les extensions de bâtiments existants peuvent réduire les distances minimales imposées par le présent article, à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant.

De plus, la distance comptée perpendiculairement et horizontalement, de tout point d'une baie au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être d'au moins 4 m que celle-ci soit pratiquée dans une construction nouvelle ou dans un bâtiment existant ou dans une annexe.

La création de jour, même dormant, est interdite en limite séparative.

#### **Implantation par rapport aux voies privées**

Les constructions doivent respecter les dispositions de l'article UA 6.

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 m à l'égout du toit.

Toutefois

- les constructions peuvent toujours atteindre le niveau de faîtage d'un bâtiment existant auquel elles s'adossent, que celui-ci soit sur le terrain ou sur un terrain riverain.
- les équipements collectifs peuvent excéder cette hauteur lorsque soit leur fonctionnement, soit leur monumentalité l'impose.

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

---

#### **Généralités**

L'aspect et la volumétrie des constructions neuves devront s'adapter à la silhouette générale des rues, à l'architecture et l'allure des constructions traditionnelles.

Les constructions peuvent s'exonérer des règles ci-dessous pour affirmer une architecture de style contemporain, valorisant et justifiant la vocation du bâtiment.

Les réhabilitations ou aménagements de construction existante non conforme au présent article 11, peuvent s'exonérer des règles ci-dessous, pour tenir compte du caractère architectural de la construction et à condition que cela ne conduise pas à conserver une situation portant une atteinte au paysage ou à la facture architecturale du bâtiment.

#### **Toitures**

Les toitures des constructions principales doivent être essentiellement composées d'un ou plusieurs éléments à un ou deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°, et ne comportant aucun débord sur les pignons. Elles pourront accessoirement comprendre des parties de plus faible pente ou en terrasse.

Il n'est pas fixé de règle de pente de toiture pour les vérandas.

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles ou de verrières.

Les vérandas ne peuvent être couvertes de matériaux ondulés.

Lorsque l'éclairage des combles sera assuré par des lucarnes, la somme des largeurs de celles-ci ne pourra excéder par versant, le tiers de la longueur du faîtage.

### **Façades des constructions**

Les murs doivent être couverts essentiellement, d'enduit aspect taloché ou gratté, en moellons à joints "beurrés" ou en meulières.

### **Règles applicables aux annexes isolées de moins de 20 m<sup>2</sup>**

Les annexes isolées de moins de 20 m<sup>2</sup> doivent, soit respecter les règles énoncées ci-dessus, soit présenter l'aspect suivant :

- les façades doivent être au choix :
  - en maçonnerie enduite aspect taloché ou gratté,
  - en bois,
  - en verre.
  
- les toitures doivent être au choix :
  - en tuile ou en matériau non ondulé ayant la couleur de la tuile,
  - en verre,
  - en zinc,
  - en bois.
  
- les pans de toiture doivent être compris entre 15 et 35°

### **Clôtures**

Les clôtures des limites séparatives seront constituées soit de surfaces unies (haie, maçonnerie, grillage, etc...) soit d'assemblages de nombreux éléments horizontaux ou verticaux de même matériau (barreaudage bois ou métal claustra). Les plaques de béton sont prohibées.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,00 m.

En exception des règles ci-dessus, les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur.

### **Les abords de la construction**

Les citernes et cuves doivent être soit enterrées, soit dissimulées dans un bâtiment.

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés. Toutefois en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction, les réseaux pourront être installés de la même façon que les réseaux existants.

Les paraboles doivent être localisées de façon à n'être que peu visibles depuis la voie ou les espaces publics.

## **UA 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

---

### **Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les équipements collectifs recevant du public doivent comprendre une aire de stationnement pour les deux roues (motorisées ou non).

### **Nombre d'emplacements de stationnement**

Les normes ci-après constituent des minimums et n'exonèrent pas du respect des dispositions générales.

Habitation	- deux emplacements par logement, - un emplacement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'état, - aucun pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état et réalisé en transformation amélioration de bâtiment existant.
------------	---

Lorsque dans les cas ci-après, il n'est pas possible de satisfaire les obligations en raison de la configuration des terrains, il n'est pas fixé de règle.

Toutefois, lorsque les emplacements ci-après peuvent être créés, ils respecteront les dispositions suivantes :

Activités économiques	- une place pour 50 m <sup>2</sup> de surface d'activité,
Restaurants, salle de conférence...	- un emplacement pour 10 m <sup>2</sup> de salle recevant du public.

### **Exonération**

Les commerces de proximité, café, restaurants sont exonérés de la création d'emplacements.

## **UA 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES –AIRES DE JEUX ET DE LOISIR - PLANTATIONS**

---

Les haies en clôtures doivent comprendre un minimum de 30 % d'essences fleuries et un maximum de 50 % d'essences persistantes.

Au-dessus des installations d'infiltration des eaux pluviales, les aménagements paysagers doivent être succincts et facilement retirés.

## **UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **4. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UB**

---

Il est rappelé que les dispositions thématiques viennent en complément des dispositions par zones.

En outre, les règles définies dans chacune des zones ne sont applicables qu'en tant qu'elles ne sont pas contradictoires avec celles des dispositions thématiques.

### **UB 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Toutes les constructions autres que celles énumérées à l'article UB2 sont interdites.

### **UB 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

---

- les équipements collectifs à caractère sanitaire hospitalier ou socio-éducatif, ainsi que l'ensemble des installations et constructions qui y sont liés ou dépendants, et notamment :

- Les habitations nécessaires au logement du personnel, à condition qu'elles soient réalisées en aménagement des bâtiments existants ou en constructions attenantes à des bâtiments d'équipements collectifs visés ci-dessus.
- Les hôtels et restaurants destinés à loger les familles des malades ou personnes handicapées accueillies dans le centre de soin, à condition qu'ils soient réalisés dans une construction existante.
- Un musée lié à l'activité hospitalière et à l'association des « Gueules Cassées » dans les constructions existantes
- Les aires de jeux et de sport.
- Aucune démolition n'est autorisée sans l'obtention préalable d'un permis de démolir qui pourra être refusé si la démolition porte atteinte à la valeur patrimoniale du bâtiment ou son harmonie.

### **UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

Les constructions qui se desservent sur la rue de Senlis sont interdites.

### **UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS OU DE L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

---

#### ***Eau potable :***

Un terrain pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement se raccorder au réseau public, soit directement soit par l'intermédiaire d'un réseau privé.

#### ***Assainissement***

#### ***Eaux usées***

Un terrain pour recevoir une construction, installation nouvelle ou une opération d'ensemble, doit obligatoirement être desservi par un réseau de collecte des eaux usées domestiques.

Le raccordement du terrain au réseau public d'assainissement doit se faire en séparant les eaux usées, des eaux pluviales.

Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

Les effluents, notamment industriels, susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement public ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

### **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers une citerne d'au moins 1m<sup>3</sup> assortie d'une pompe, le trop plein sera dirigé soit vers :

- un dispositif d'infiltration, évacuant les eaux sur la parcelle,
- le réseau public,
- un émissaire naturel.

Les eaux de piscine ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

## **UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

Les constructions doivent être en retrait d'au moins 5 m de l'alignement avec la voie publique.

Toutefois les constructions adossées à une clôture maçonnée, sur l'alignement, et ne dépassant la hauteur de cette clôture peuvent être édifiées dans cette bande de 5m.

Les aménagements sont autorisés quelle que soit l'implantation du bâtiment.

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

---

Les constructions peuvent s'implanter librement par rapport aux voies de desserte privées.

Les constructions nouvelles doivent être implantées, en retrait de 5 m minimum des autres limites séparatives.

Les aménagements et la création d'ouverture sont autorisés quelle que soit l'implantation du bâtiment.

Les piscines doivent respecter un recul d'au moins 5 m.

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

La hauteur ne doit pas excéder :

- 15m au faîtage (cheminées exclues),
- 10m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

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

---

### **Les façades**

Les réfections ou ravalements d'une partie seulement du bâtiment et leurs extensions doivent conserver l'homogénéité du bâtiment.  
Néanmoins reste autorisé un traitement architectural contemporain si celui-ci valorise le bâtiment.

### **Les clôtures**

Les murs de clôture en maçonnerie traditionnelle existants et en bon état, doivent être conservés peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant, ceci indépendamment des limites parcellaires.

A défaut la clôture est constituée au choix :

- d'un mur maçonné, recouvert des deux côtés d'un enduit aspect taloché ou gratté ou en moellons à joints "beurrés",
- d'une haie (dont le principe de composition figure à l'article UB13) doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement.
- d'un soubassement maçonné comme ci-dessus, surmonté d'une grille

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder pas 3,00 m.

## **UB 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

## **UB 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES –AIRES DE JEUX ET DE LOISIR - PLANTATIONS**

---

Au-dessus des installations d'infiltration des eaux pluviales, les aménagements paysagers doivent être succincts et facile à retirer.

## **UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## 5. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UX

---

Il est rappelé que les dispositions thématiques viennent en complément des dispositions par zones.

En outre, les règles définies dans chacune des zones ne sont applicables qu'en tant qu'elles ne sont pas contradictoires avec celles des dispositions thématiques.

### UX 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- Les bâtiments et installations agricoles ou forestières,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- Le stationnement ou garage collectif des caravanes ou des poids lourds,
- Les activités économiques soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les carrières.

### UX 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

---

- Les activités économiques à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'équipement collectif existant à proximité.
- Les hébergements hôteliers de plein air (camping, parc résidentiel de plein air),
- Les aires de jeux, de sport et de loisir
- Les habitations si elles sont nécessaires à la sécurité ou au fonctionnement des occupations et utilisation du sol autorisés.
- Les annexes des constructions autorisées ou existantes dans la zone.

### UX 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, et répondant à l'importance et à la destination des immeubles,

### UX 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS OU DE L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

---

#### **Eau potable :**

Un terrain pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement se raccorder au réseau public, soit directement soit par l'intermédiaire d'un réseau privé.

#### **Assainissement**

#### **Eaux usées**

Un terrain pour recevoir une construction, installation nouvelle ou une opération d'ensemble, doit obligatoirement être desservi par un réseau de collecte des eaux usées domestiques.  
Le raccordement du terrain au réseau public d'assainissement doit se faire en séparant les eaux usées, des eaux pluviales.

Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

Les effluents, notamment industriels, susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement public ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

#### **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales ne peuvent être raccordées au réseau public que si celui-ci est :

- soit exclusivement destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit est susceptible de recevoir indistinctement des eaux usées et des eaux pluviales (réseau dit « unitaire »).

Les eaux de piscine ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

Les eaux de ruissellement provenant des voies et aires de stationnement ou de dépôts de matériaux doivent de plus faire l'objet d'un traitement supprimant les principaux polluants et notamment les hydrocarbures.

### **UX 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet.

### **UX 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

#### ***Implantation par rapport aux voies ouverte à la circulation automobile***

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait.

#### ***Implantation par rapport aux autres emprises publiques et autres voies***

Les constructions doivent être implantées conformément à l'article UX7. Toutefois l'implantation en limite avec l'emprise publique peut être interdite si elle est de nature à nuire au fonctionnement de l'emprise publique concernée.

### **UX 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

#### ***Implantation par rapport aux voies privées***

Les constructions doivent respecter les règles de l'article UX 6

#### ***Implantation par rapport autres limites***

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins :

- 8 m en limite avec les zones N et UB.
- 3,5 m avec les autres limites.

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

---

Aucune distance n'est imposée entre deux constructions.

## **UX 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **UX 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale ne doit pas excéder 15 m.

## **UX 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **Généralités**

Sont autorisées les architectures de style contemporain.

### **Façades et toitures des constructions**

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

Les couleurs vives ne peuvent être utilisées que de façon ponctuelle ou linéaire et ne peuvent couvrir des surfaces importantes.

### **Clôtures**

La clôture est constituée au choix :

- d'un mur maçonné enduit
- de grilles ou grillage à maille rigide éventuellement posé sur un soubassement maçonné et doublée de plantations.

Les clôtures de couleur vive sont interdites.

La hauteur de la clôture sera comprise entre 1,50 et 2 m.

### **Les abords de la construction**

Les citernes et cuves doivent être soit enterrées, soit dissimulées dans un bâtiment.

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

## **UX 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

---

### **Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Une aire de stationnement pour les deux roues (motorisées ou non) devra être aménagée

### **Localisation des aires de stationnements**

Les garages en sous-sols sont interdits.

### **UX 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES –AIRES DE JEUX ET DE LOISIR - PLANTATIONS**

---

Lorsque l'activité économique induit des dépôts aériens (matériau, bennes, produits de fabrication...) les clôtures opaques (soit minérales, soit végétales) sont obligatoires en limites séparatives et sur la voie.

### **UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

---

Il n'est pas fixé de règle de COS.

## **6. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE AU<sub>a</sub>**

---

Il est rappelé que les dispositions thématiques viennent en complément des dispositions par zone.

En outre, les règles définies dans chacune des zones ne sont applicables que tant qu'elles ne sont pas contradictoires avec celles des dispositions thématiques.

Les travaux ou opérations doivent satisfaire les dispositions réglementaires de la zone. En outre, ils doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement présentées à la pièce 3 du présent PLU.

### **AU<sub>a</sub> 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

- Les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone à savoir l'habitat, les services et les activités de centre bourg,
- Le stationnement des caravanes isolées et les constructions légères de loisir,
- Le stationnement ou garage collectif des caravanes ou des poids lourds,
- Les hébergements hôteliers de plein air (camping, parc résidentiel de plein air),
- Les salles de dancing et de jeu.

### **AU<sub>a</sub> 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION**

---

Les activités économiques à condition qu'elles :

- ne soient pas soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement,
- ne produisent pas des émanations olfactives sonores ou vibratoires en proportion incompatibles avec la proximité de l'habitat,
- ne soient pas fondées sur la circulation ou la gestion de poids lourds,

Les occupations et utilisations du sol admises ne sont autorisées que si elles sont réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble et lorsque les voiries et réseaux nécessaires à la desserte ont été ou vont être réalisées.

Cette opération d'ensemble doit

- soit porter sur la totalité effectivement urbanisable de la zone,
- soit se réaliser en deux temps : Une première opération doit alors porter sur au moins la moitié de la zone. La seconde opération doit porter sur le reste effectivement urbanisable.

Toutefois, les équipements collectifs liés à la desserte réseaux et de gestion de l'eau sont admis, même en dehors d'opération d'ensemble.

### **AU<sub>a</sub> 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

Pour être constructible ou recevoir une installation, un terrain doit avoir un accès direct (exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin) à une voie.

Les terrains pour être constructibles doivent être desservis par une voie autre que la RD 26E.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct (exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin) à une voie publique ou privée, dont les configurations répondent à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettent d'assurer la sécurité des usagers, la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères.

Toutefois, les équipements collectifs liés à la desserte réseau ou de gestion de l'eau restent autorisés, même sur un terrain ne respectant pas les dispositions ci-dessus.

Les voiries doivent intégrer un cheminement piéton continu sur au moins un côté de la voie.

#### **AUa 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS OU DE L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

---

##### ***Eau potable :***

Un terrain pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement se raccorder au réseau public, soit directement soit par l'intermédiaire d'un réseau privé.

##### ***Assainissement***

##### ***Eaux usées***

Un terrain pour recevoir une construction, installation nouvelle ou une opération d'ensemble, doit obligatoirement être desservi par un réseau de collecte des eaux usées domestiques.

Le raccordement du terrain au réseau public d'assainissement doit se faire en séparant les eaux usées, des eaux pluviales.

Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

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

Les systèmes de collecte des eaux pluviales provenant des voiries et aires de stationnement d'opération d'ensemble doivent être pourvus d'un système d'épuration.

Le rejet dans le réseau ou dans l'émissaire naturel des eaux pluviales d'opération d'ensemble devra se faire avec un débit et une qualité compatible avec les caractéristiques de l'émissaire.

Les eaux pluviales collectées ne peuvent être rejetées sur la voie.

Les eaux de piscine ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

#### **AUa 5 –SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### **AUa 6 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en recul.

##### ***Implantation par rapport aux autres emprises publiques ou voies spécifiques***

Par rapport aux autres emprises publiques, les constructions doivent être implantées conformément aux dispositions de l'article AUa7.

Toutefois l'implantation en limite avec l'emprise publique peut être interdite si elle est de nature à nuire au fonctionnement de l'emprise publique concernée.

## **AUa 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

### **Règles générales d'implantation**

Les constructions principales doivent être implantées :

- soit sur limite séparative,
- soit avec un retrait minimum de 3m.

Les annexes isolées de moins de 20m<sup>2</sup> peuvent s'implanter librement sur la parcelle.

Les piscines doivent être implantées en recul d'au moins 3 m.

De plus, la distance comptée perpendiculairement et horizontalement, de tout point d'une baie au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être d'au moins 4m.

La création de jour, même dormant, est interdite en limite séparative.

### **Implantation par rapport aux voies privées**

Les constructions doivent respecter les dispositions de l'article AUa 6.

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **AUa 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **AUa 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- 9 m à l'égout du toit pour les habitations collectives,
- 6 m à l'égout du toit pour les habitations individuelles et les autres constructions.

Toutefois les équipements collectifs peuvent excéder cette hauteur lorsque soit leur fonctionnement, soit leur monumentalité l'impose.

## **AUa 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **Généralités**

Les constructions peuvent s'exonérer des règles ci-dessous pour affirmer une architecture de style contemporain, valorisant et justifiant la vocation du bâtiment.

### **Toitures**

Les toitures des constructions principales doivent être essentiellement composées d'un ou plusieurs éléments à un ou deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°, et ne comportant aucun débord sur les pignons. Elles pourront accessoirement comprendre des parties de plus faible pente ou en terrasse.

Il n'est pas fixé de règle de pente de toiture pour les vérandas.

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles ou de verrières.

Les vérandas ne peuvent être couvertes de matériaux ondulés.

Lorsque l'éclairage des combles sera assuré par des lucarnes, la somme des largeurs de celles-ci ne pourra excéder par versant, le tiers de la longueur du faîtage.

### **Façades des constructions**

Les murs doivent être couverts essentiellement, d'enduit aspect taloché ou gratté, en moellons à joints "beurrés" ou en meulières.

### **Règles applicables aux annexes isolées de moins de 20 m<sup>2</sup>**

Les annexes isolées de moins de 20 m<sup>2</sup> doivent, soit respecter les règles énoncées ci-dessus, soit présenter l'aspect suivant :

- les façades doivent être au choix :
  - en maçonnerie enduite aspect taloché ou gratté,
  - en bois,
  - en verre.
  
- les toitures doivent être au choix :
  - en tuile ou en matériau non ondulé ayant la couleur de la tuile,
  - en verre,
  - en zinc,
  - en bois.
  
- les pans de toiture doivent être compris entre 15 et 35°

### **Clôtures**

Les clôtures des limites séparatives seront constituées soit de surfaces unies (haie, maçonnerie, grillage, etc...) soit d'assemblages de nombreux éléments horizontaux ou verticaux de même matériau (barreaudage bois ou métal claustra). Les plaques de béton sont prohibées.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,00 m.

En exception des règles ci-dessus, les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur.

### **Les abords de la construction**

Les citernes et cuves doivent être soit enterrées, soit dissimulées dans un bâtiment.

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés. Toutefois en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction, les réseaux pourront être installés de la même façon que les réseaux existants.

Les paraboles doivent être localisées de façon à n'être que peu visibles depuis la voie ou les espaces publics.

## **AUa 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

---

### **Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les équipements collectifs recevant du public doivent comprendre une aire de stationnement pour les deux roues (motorisées ou non).

### **Nombre d'emplacements de stationnement**

Les normes ci-après constituent des minimums et n'exonèrent pas du respect des dispositions générales.

- |                       |   |
|-----------------------|---|
| Habitation            | - une place par logement ne comprenant qu'une seule pièce principale  |
|                       | - deux emplacements par logement dans les autres cas  |
|                       | - un emplacement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'état,   |
|                       | - aucun pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état et réalisé en transformation amélioration de bâtiment existant. |
| Activités économiques | - une place pour 50 m <sup>2</sup> de surface d'activité,   |

### **AUa 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES –AIRES DE JEUX ET DE LOISIR - PLANTATIONS**

---

Les haies en clôtures doivent comprendre un minimum de 30 % d'essences fleuries et un maximum de 50 % d'essences persistantes.

Au-dessus des installations d'infiltration des eaux pluviales, les aménagements paysagers doivent être succincts et facilement retirés.

Dans les opérations d'ensemble, la voirie et espace collectif doivent comprendre au moins un arbre par 700 m<sup>2</sup> du terrain d'assiette de l'opération.

### **AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

---

Le COS est fixé à 0.5

## 7. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE **AUb**

---

Il est rappelé que les dispositions thématiques viennent en complément des dispositions par zones.

En outre, les règles définies dans chacune des zones ne sont applicables qu'en tant qu'elles ne sont pas contradictoires avec celles des dispositions thématiques.

Les travaux ou opérations doivent satisfaire les dispositions réglementaires de la zone. En outre, ils doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement présentées à la pièce 3 du présent PLU.

### **AUb 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Toutes celles autres que les occupations et utilisations du sol soumises à conditions et définies à l'article AUB2.

### **AUb 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

---

- Les hôtels, restaurants, salle de réception...
- Les installations ou constructions à usage d'équipements collectifs d'infrastructure
- Les habitations nécessaires à la sécurité ou au fonctionnement de l'activité autorisée à condition qu'elles soient accolées ou intégrées au bâtiment d'activité

### **AUb 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct sur une voie.

Le long de la de la RD 26, les terrains ne sont constructibles que s'ils sont desservis par une autre voie.

Toutefois, les équipements collectifs liés à la desserte réseau restent autorisés, même sur un terrain ne respectant pas les dispositions ci-dessus.

### **AUb 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS OU DE L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

---

#### **RESEAU D'EAU POTABLE :**

Un terrain pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être desservi par un réseau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

#### **RESEAU D'ASSAINISSEMENT**

Un terrain pour recevoir une construction, installation nouvelle ou une opération d'ensemble, doit obligatoirement être desservi par un réseau public de collecte des eaux usées domestiques. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci. Le raccordement du terrain au réseau public d'assainissement doit se faire en séparant les eaux usées, des eaux pluviales.

#### **RESEAU D'EAUX PLUVIALES**

Les eaux pluviales ne peuvent être raccordées au réseau public que si celui-ci est :

- soit exclusivement destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit est susceptible de recevoir indistinctement des eaux usées et des eaux pluviales (réseau dit « unitaire »).

Les eaux pluviales ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Le rejet dans le réseau ou dans l'émissaire naturel des eaux pluviales devra se faire avec un débit et une qualité compatible avec les caractéristiques de l'émissaire. A ce titre :

- Les eaux de ruissellement provenant des voies et aires de stationnement ou de dépôts de matériaux doivent de plus faire l'objet d'un traitement supprimant les principaux polluants et notamment les hydrocarbures.
- Les eaux de piscine ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

## **AUb 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **AUb 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 10 m.

## **AUb 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

Les constructions doivent observer un retrait minimum de 10 m.

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

---

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

## **AUb 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 %

## **AUb 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur :

- au faîtage ne devra pas excéder 14 m,
- à l'égout ou à l'acrotère ne devra pas excéder 12 m.

## **AUb 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **Généralités**

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les constructions peuvent s'exonérer des règles ci-dessous pour affirmer une architecture de style contemporain.

### **Toitures**

Les toitures de chaque corps de bâtiments principaux doivent comprendre essentiellement des toitures à deux pans entre 35° et 45°.

Les toitures doivent être couvertes ayant l'aspect et la couleur de tuiles de terre cuite ou de verrières.

Lorsque l'éclairage des combles sera assuré par des lucarnes, la somme des largeurs de celles-ci ne pourra excéder par versant, le quart de la longueur du faîtage.

### **Façades**

Les murs doivent être enduits, sauf sur les matériaux destinés à rester apparents.  
Les matériaux ondulés sont interdits.

### **Clôtures**

Les clôtures seront constituées de haies éventuellement doublées :

- d'un grillage vert.
- D'un mur ou d'un muret enduit

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,00 m.

## **AUb 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

### **Les normes suivantes concernant le nombre d'emplacements devront en outre être respectées :**

Constructions à usage d'activité hôtelière

Il sera aménagé un nombre d'emplacements au moins égal :

- soit au nombre de chambres
- soit à une place pour 10 m<sup>2</sup> de salles de restaurant et de réception, cumulées.

## **AUb 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES –AIRES DE JEUX ET DE LOISIR - PLANTATIONS**

---

Les haies en clôture doivent comprendre un maximum de 50 % d'essences persistantes.

Les aires de stationnement collectif doivent intégrer des plantations.

## **AUb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

---

Il est fixé un coefficient d'occupation du sol 0,60.

## **8. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE **AUc****

---

Il est rappelé que les dispositions thématiques viennent en complément des dispositions par zones.

En outre, les règles définies dans chacune des zones ne sont applicables qu'en tant qu'elles ne sont pas contradictoires avec celles des dispositions thématiques.

Les travaux ou opérations doivent satisfaire les dispositions réglementaires de la zone. En outre, ils doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement présentées à la pièce 3 du présent PLU.

### **AUc 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Toutes celles autres que les occupations et utilisations du sol soumises à conditions et définies à l'article AUc2.

### **AUc 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

---

- Les activités économiques à condition
  - Qu'elles soient compatibles avec leur environnement et donc la proximité de l'habitat.
  - Qu'elles ne soient pas fondées sur l'exploitation de poids lourds (circulations, stockage entretien...).
  
- Les activités économiques répertoriées au titre des installations classées pour la protection de l'environnement à condition que les risques et les mesures de protections induites soient limitées au terrain propre à l'activité.
  
- Les équipements collectifs.
  
- Les habitations si elles sont nécessaires à la sécurité ou au fonctionnement de l'activité économique, des équipements collectifs.

### **AUc 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct sur une voie.

Les terrains se desservant sur la RD 26 et le chemin rural dit de Moussy-le-Vieux ne sont pas constructibles.

Toutefois, les équipements collectifs liés à la desserte réseau restent autorisés, même sur un terrain ne respectant pas les dispositions ci-dessus.

### **AUc 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS OU DE L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

---

#### **Réseau d'eau potable :**

Un terrain pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être desservi par un réseau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation.

#### **Réseau d'assainissement**

Un terrain pour recevoir une construction, doit obligatoirement être desservi par un réseau public de collecte des eaux usées domestiques.

Le raccordement du terrain au réseau public d'assainissement doit se faire en séparant les eaux usées des eaux publiques.

Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci. Il est notamment interdit d'y rejeter des eaux résiduelles industrielles.

### **Réseau d'eaux pluviales**

Un terrain pour recevoir une construction, installation nouvelle ou une opération d'ensemble comprenant des parties imperméabilisées, doit être raccordé au réseau de collecte des eaux de ruissellement.

Le rejet dans le réseau ou dans l'émissaire naturel des eaux pluviales devra se faire avec un débit et une qualité compatible avec les caractéristiques de l'émissaire. A ce titre, les eaux de ruissellement provenant des voies et aires de stationnement ou de dépôts de matériaux doivent faire l'objet d'un traitement supprimant les principaux polluants et notamment les hydrocarbures.

Les eaux pluviales ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

### **AUc 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Il n'est pas fixé de règles.

### **AUc 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions doivent être édifiées en retrait minimum de 10 m.  
Par rapport à la RD 26, ce recul est compté à partir de l'alignement futur.

### **AUc 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

Les constructions devront respecter un recul minimal de 5 m par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, si cela est nécessaire à leur fonctionnement, les équipements collectifs peuvent s'implanter soit en limite soit en retrait.

### **AUc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

---

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

### **AUc 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

### **AUc 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12m.

### **AUc 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

#### **Généralités**

Sont autorisées les architectures de style contemporain.

#### **Façades et toitures des constructions**

Les murs et toitures doivent être composés ou revêtus de matériaux en bon état et correctement assemblés.

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

Les couleurs vives ne peuvent être utilisées que de façon ponctuelle ou linéaire et ne peuvent couvrir des surfaces importantes.

### **Clôtures**

La clôture, doublée de plantations, est constituée au choix :

- d'un mur ou muret maçonné enduit ;
- de grilles ou grillages à maille rigide éventuellement posés sur un soubassement maçonné et éventuellement doublés de haies.

Les clôtures de couleur vive sont interdites.

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

## **AUc 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

## **AUc 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES –AIRES DE JEUX ET DE LOISIR - PLANTATIONS**

---

Les espaces compris dans la bande de retrait de 13 m en bordure de la R.D. 26 devront faire l'objet d'un traitement végétal, avec plantations basses et espaces enherbés.

Pourront être inclus dans cet espace, les aires de stationnement des véhicules, à condition qu'elles soient accompagnées d'un traitement végétal.

## **AUc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

---

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,60.

## **9. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE A**

---

Il est rappelé que les dispositions thématiques viennent en complément des dispositions par zones.

En outre, les règles définies dans chacune des zones ne sont applicables qu'en tant qu'elles ne sont pas contradictoires avec celles des dispositions thématiques.

### **A 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Toutes celles autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

### **A 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION**

---

Dans la zone A, ne peuvent être autorisées que les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Ainsi pour chaque occupation ou utilisation du sol soumises à condition il convient de se demander si elles rentrent bien dans les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

Les installations et constructions nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux peuvent être implantées isolément.

Les habitations, si elles sont nécessaires aux exploitants agricoles et si :

- elles s'implantent à proximité des constructions principales d'exploitation,
- elles sont réalisées en réhabilitation dans une construction existant de l'exploitation.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif liées :

- à la gestion de déchets,
- à la mise en œuvre et à l'exploitation des captages d'eau potable et à la distribution de l'eau,
- au transport et à la distribution de l'énergie et des télécommunication,
- à la gestion des infrastructures et équipements communaux.

### **A 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

Un terrain pour être constructible doit avoir un accès à une voie privée ou publique, praticable par les engins de secours.

### **A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS OU DE L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

---

#### ***Eau potable***

Un terrain pour recevoir une construction ou installation susceptible d'accueillir des personnes doit obligatoirement être desservi par un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation. Cette desserte peut se faire directement par le réseau public ou par le biais d'un réseau privé raccordé à ce réseau public.

Le réseau d'alimentation doit être suffisamment dimensionné pour assurer la défense incendie, sauf si un réservoir d'eau permet d'assurer cette défense.

#### ***Assainissement***

### **Les eaux usées**

Un terrain pour recevoir une construction ou installation nouvelle alimenté en eau potable, doit obligatoirement être raccordé au réseau de collecte des eaux usées. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

### **Les eaux pluviales**

il n'est pas fixé de règle de desserte de terrain par les réseaux publics.

## **A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **A 6 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions nouvelles doivent observer un recul d'au moins 10 m.

Toutefois lorsque que sur la parcelle ou un terrain riverain de la voie, une construction principale est édiflée avec un recul inférieur à 20 m, la construction peut s'implanter avec un recul au moins égal à celui observé par la construction riveraine.

Les extensions de bâtiments existants peuvent réduire les distances minimales imposées par le présent article, à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant.

Il n'est pas imposé de recul pour les ouvrages de desserte de réseau.

## **A 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 8 m.

### ***Implantation par rapport aux voies privées***

Les constructions doivent respecter les règles de l'article A 6.

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

La hauteur au faitage ou à l'acrotère (cheminées exclues) ne doit pas excéder 10 m pour les habitations et 15m pour les autres constructions.

Les équipements publics d'infrastructures ou de superstructures ne sont pas soumis aux règles ci-dessus lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

---

### ***Les aménagements et extension de constructions existantes***

Elles doivent conserver l'aspect actuel du bâtiment sauf à rendre au bâtiment un aspect originel ou supprimer un anachronisme.

### ***Les constructions nouvelles à usage d'habitation***

Les toitures de la partie principale du bâtiment doivent essentiellement comprendre deux pans entre 35° et 45°.

Les toitures doivent être recouvertes essentiellement de tuiles ou de verrières. **Les tuiles noires ou brunes sont interdites.**

Les murs maçonnés doivent être couverts d'enduits.

### ***Les autres constructions nouvelles***

Les toitures peuvent être couvertes de matériaux non ondulés, de couleur tuile ou translucides.

Les murs, s'ils sont non maçonnés, doivent être de couleur gris, marron ou vert soutenus.

L'emploi a nu (sans enduit) de plaques béton, poteaux béton ou parpaings est interdit tant en construction qu'en clôture.

### ***Clôtures***

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

## **A 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

## **A 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES –AIRES DE JEUX ET DE LOISIR - PLANTATIONS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

---

Il n'est pas fixé de COS.

## **10. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE N**

---

Il est rappelé que les dispositions thématiques viennent en complément des dispositions par zones.

En outre, les règles définies dans chacune des zones ne sont applicables qu'en tant qu'elles ne sont pas contradictoires avec celles des dispositions thématiques.

### **N 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article N 2 ci dessous et notamment :

- toutes celles qui seraient de nature à porter atteinte à la qualité du paysage et de l'environnement,
- les abris de jardin et autres petites construction,
- le comblement des rus et autres zones humides.

### **N 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

---

Les équipements collectifs de distribution ou transformation de l'énergie ou de télécommunication à condition que leur surface hors œuvre n'excède pas 20 m<sup>2</sup> et que leur hauteur soit inférieure à 4 m.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif liées :

- à la gestion de déchets, de l'eau ou des forêts,
- à la mise en œuvre et à l'exploitation des captages d'eau potable et à la distribution de l'eau.

### **N 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

Un terrain pour être constructible doit avoir un accès à une voie privée ou publique, praticable par les engins de secours.

### **N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

---

#### ***Eau potable***

Un terrain pour recevoir une construction ou installation susceptible d'accueillir des personnes doit obligatoirement être desservi par un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation. Cette desserte peut se faire directement par le réseau public ou par le biais d'un réseau privé raccordé à ce réseau public.

Le réseau d'alimentation doit être suffisamment dimensionné pour assurer la défense incendie, sauf si un réservoir d'eau permet d'assurer cette défense.

#### ***Assainissement***

##### ***Eaux usées***

Un terrain pour recevoir une construction ou installation nouvelle alimenté en eau potable, doit obligatoirement être raccordé au réseau de collecte des eaux usées ou disposer d'un assainissement autonome. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à être inspectés facilement et accessibles par engins.

##### ***Eaux usées***

Il n'est pas fixé de règle de desserte de terrain par les réseaux publics.

## **N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

Les constructions nouvelles doivent observer un recul d'au moins 10 m.

Sauf pour les petits ouvrages ou constructions liées à la desserte réseaux qui peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

Les extensions de bâtiments existants peuvent réduire les distances minimales imposées par le présent article, à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant.

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

---

Le recul minimal est de 10 m par rapport aux limites séparatives.

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

Les murs en maçonnerie traditionnelle existants et en bon état, doivent être conservés. Ils ne peuvent être démolis que pour aménager un accès véhicule ou piéton ou permettre l'implantation de la construction à l'alignement. Ils peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant, ceci indépendamment des limites parcellaires ou de propriété. Les grilles en clôture ou portail, traditionnelles, doivent être conservées.

L'emploi a nu (sans enduit) de plaques béton, poteaux béton ou parpaings est interdit tant en construction qu'en clôture.

## **N 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

### **N 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES –AIRES DE JEUX ET DE LOISIR - PLANTATIONS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

### **N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

---

Il n'est pas fixé de COS.