

10 JUN 2020

COURRIER 1

COMMUNE DE NEUVILLE-AUX-BOIS

19 JUN 2020

Mairie de Neuville-aux-Bois

PLAN LOCAL D'URBANISME

RÈGLEMENT D'URBANISME

<b>parenthesesURBaineS</b> SARL d'ingénierie, d'études et d'urbanisme 261 rue de Cormery 37550 SAINT-AVERTIN - Tél. 06 80 92 39 62 parenthesesurbaines@gmail l.com	<b>MODIFICATIONS :</b>	
	1 <sup>ère</sup> modification : 02/06/2020	
<b>APPROUVÉ EN DATE DU 03/04/2017</b> <b>MODIFIÉ EN DATE DU 02/06/2020</b>		

**parenthesesURBaineS** - SARL d'ingénierie, d'études et d'urbanisme  
261 rue de Cormery 37550 SAINT-AVERTIN - Tél. 06 80 92 39 62 parenthesesurbaines@gmail.com

**Atelier Atlante**

14 allée François 1<sup>er</sup> 41000 BLOIS - Tél. 09 65 20 06 32  
atelier.atlante@gmail.com

Courriel :

**Bureau d'Etudes – Aménagement, Urbanisme, Architecture** Tél.02.47.05.23.00 – Fax.02.47.05.23.01– www.l  
aua.com  
S.A.R.L. B.E.-A.U.A., capital 8100 €, R.C.S. TOURS 439 030 958, N° ordre national S 04947 -  
régional S 1155, Courriel : be-aua@wanadoo.fr  
Siège social : 69, rue Michel Colombe 37 000 TOURS - Agence secondaire : 1, rue Guillaume de Varye 18  
000 BOURGES

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 2 juin 2020

Le Maire,  
Patrick HARDOUIN



## SOMMAIRE

<b>Titre 1 : Principes généraux</b>	<b>03</b>
<b>Titre2 : Règles par zone</b>	<b>14</b>
Zone U (secteurs Uh et Uha)	15
Zone UI	24
Zone UL	29
Zone 1AU	34
Zone A	40
Zone N (secteur Nt)	49
<b>Annexe : Liste des emplacements réservés</b>	<b>57</b>
<b>Annexe article L.151-19° du Code de l'Urbanisme</b>	<b>59</b>
<b>Annexe Paysage</b>	<b>60</b>

---

## **TITRE 1 : PRINCIPES GÉNÉRAUX**

### **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU P.L.U.**

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à la totalité du territoire de la commune de NEUVILLE- AUX-BOIS.

### **ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS - EMBLEMES RÉSERVÉS**

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (P.L.U) est divisé en zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricoles (A) et zones naturelles et forestières(N).

- Les zones urbaines « zones U » (U, Uh, Uha, UI et UL), secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter;
- Les zones à urbaniser 1AU1, 1AU2, 1AU3, 1AU4 et1AUI
- Les zones agricoles « zones A », secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.
- Les zones naturelles et forestières « zones N » (N, Nt), secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones urbaines (U) auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre II ; les zones agricoles (A), les zones naturelles et forestières (N) auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre III;

Le plan de zonage comporte également:

- les terrains inscrits comme espaces boisés classés\* à conserver, à protéger ou à créer, en application des articles L.113-1 et suivants et R.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ils sont repérés au plan par une trame spécifique.
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (articles L.151-41 et R.151-42 du Code de l'Urbanisme).
- les éléments bâtis et naturels repérés au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L. 151-19 et R.151-49 du Code de l'Urbanisme).

### **ARTICLE 3 : DISPOSITIONS DU RÉGLEMENT DE P.L.U. COMMUNES A TOUTES LES ZONES**

#### 1° Rappel concernant les clôtures\*:

L'édification des clôtures\* est soumise à déclaration préalable.

#### 2° Adaptations mineures, article L.152-4 du code de l'urbanisme:

Conformément aux dispositions de l'article L.152-4 du code de l'urbanisme:

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre:

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

#### 3° Application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme:

##### ***Protection du cadre bâti***

Les éléments bâtis repérés au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme) sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes:

- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.
- En application de l'article R. 151-49 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments repéré doit faire l'objet d'un permis de démolir.

##### ***Protection du cadre naturel***

Les éléments naturels constitutifs du cadre naturel repérés sur les documents graphiques, se répartissent en 2 catégories:

- Les espaces boisés classés\*, soumis à l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les éléments de paysage à protéger, soumis à l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.

Les prescriptions qui se rapportent aux éléments de paysage à protéger\* figurent dans le tableau suivant :

Catégories	Prescriptions
Parcs et jardins privés et publics Plantations d'alignement Bosquets et boqueteaux Vergers Arbres isolés	Toute végétation arborée constitue un maillon dans la trame verte et les corridors écologiques, ils représentent des relais entre réservoirs de biodiversité. Pour les bosquets, boqueteaux et plantations d'alignement, tout déboisement, si nécessaire, doit se faire en plusieurs fois et doit être compensé par la plantation de nouveaux arbres adaptés au terrain. Les arbres isolés en zone U, en cas de nécessité justifiée de coupe (état phytosanitaire ou danger) doivent être remplacés par des arbres de port équivalent à taille adulte.

## **ARTICLE 4 : PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE**

### **Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme**

Modifié par le décret n°2007-18 du 5 janvier pris pour l'application de l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme journal officiel du 6 janvier 2007).

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

En application du décret n°2004-490 du 3 juin 2004, les demandes d'autorisation d'occuper le sol et les projets d'aménagement de toute nature situés dans l'emprise des sites archéologiques seront transmis au service régional de l'archéologie d'Orléans pour instruction.

De plus, il y a lieu d'attirer l'attention sur les découvertes fortuites et sur leur déclaration conformément à l'article L 531-14 du code du Patrimoine portant réglementation des fouilles archéologiques et de préciser que cette réserve est valable pour tout le territoire de la commune.

## **ARTICLE 5 : LOTISSEMENTS\* APPROUVÉS DEPUIS PLUS DE 10 ANS**

Dans les lotissements\* de plus de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, seul s'applique le règlement du P.L.U. approuvé, conformément à l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 6 : ALEAS D'ARGILES**

Sont regroupés sous cette appellation les sols fins de types argileux ; argiles, marnes, glaises ou limons se caractérisant par une consistance variable en fonction de la quantité d'eau qu'ils renferment. Leur volume varie selon leur teneur en eau ; lors de périodes d'assèchement, ils se rétractent et lorsqu'il y a apport d'eau, ces sols « gonflent ».

D'après les informations collectées sur le site « Argiles.fr », la commune est exposée à ce risque sur la quasi-totalité de son territoire.

Dans le cas de constructions envisagées, des précautions sont à prendre car les constructions bâties sur ce type de terrain peuvent être soumises à des mouvements différentiels entraînant des fissures. Les constructeurs d'ouvrage se doivent de respecter des obligations et des normes de constructions dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (cf. article 1792 du code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation). Afin d'en limiter les conséquences.

A titre d'information:

Une étude géotechnique préalable à la construction est recommandée. Cette dernière permet de définir les prescriptions à suivre afin d'assurer la stabilité des constructions.

Les objectifs d'une telle étude sont : Reconnaissance de la nature du sol / Caractérisation du comportement du sol vis-à-vis du phénomène retrait-gonflement des argiles / Vérification de la compatibilité entre le projet et le comportement du sol ainsi que son environnement immédiat.

L'étude géotechnique spécifiée devra être dans la norme NFP94-500 et pourra comporter les missions suivantes : mission G12 : étude d'avant-projet / mission G2 : étude de projet / mission G3 : étude et suivi d'exécution.

Recommandations pour les constructions, il est judicieux:

- De réaliser des fondations appropriées (prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille d'une profondeur d'ancrage de 0.80 à 1.20 m en fonction de la sensibilité du sol / assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur un terrain en pente / éviter les sous-sols\* partiel, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre-plein).

- De consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés (prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs / prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables).
- D'éviter les variations localisées d'humidité (éviter les infiltrations d'eaux pluviales\* à proximité des fondations / assurer l'étanchéité des canalisations enterrées / éviter les pompes à usage domestique / envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (géomembrane,...)).
- De prendre des précautions lors de la plantation d'arbres (éviter de planter des arbres avides d'eau à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines / procéder à l'élagage régulier des plantations existantes).

## **ARTICLE 7 : GLOSSAIRE**

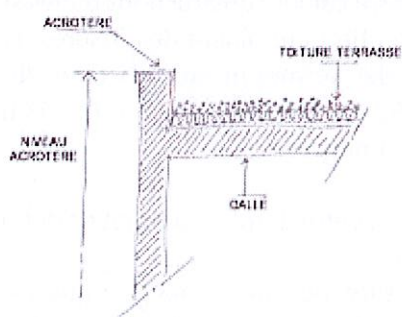
**Abords :** Parties de terrain libres de toute construction résultant d'une implantation de la construction en retrait de l'alignement.

**Annexes/locaux accessoires :** On considère comme annexe à une construction principale tout bâtiment distinct par son volume du bâtiment principal et affecté à un même usage. Pour une maison d'habitation, il peut s'agir d'un garage individuel, d'un abri de jardins, d'un appentis, d'une piscine... Elle peut être accolée à la construction principale.

**Arbres de haute tige :** Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 15/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.

**Accès :** Correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable.

**Acrotère :** Élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer les rebords ou les garde-corps, pleins ou à claire-voie.



**Affouillement :** Action de creuser le sol.

**Alignement :** Limite séparative entre le terrain d'assiette du projet (généralement domaine privé) et le domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé.

**Baie :** Toute ouverture pratiquée dans un mur ou une charpente qui par sa surface et sa position, a pour objet principal de faire pénétrer la lumière et de permettre la vue. Ne sont pas considérées comme des baies, les ouvertures de très faibles dimensions, jours de souffrance, vasistas.

**Bardage :** Revêtement d'un mur extérieur mis en place par fixation mécanique avec généralement un isolant thermique intermédiaire avec la maçonnerie.

**Biomatériaux ou bâtiments biosourcés** : Selon le décret du 19 avril 2012 : des matériaux d'origine végétale ou animale peuvent être utilisés lors de la construction de bâtiments. Ces matériaux sont communément qualifiés de «biomatériaux» ou de matériaux «biosourcés» : il s'agit notamment du bois et de ses dérivés, du chanvre, de la paille, de la plume ou de la laine de mouton.

**Camping (HLL, camping car, caravanes)** : Établissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

**Carrière / gravière** : Lieu d'extraction de matériaux de construction (granulats, pierre, roche, sable). L'ouverture d'une carrière est soumise à autorisation préalable.

**Châssis de toit** : cadre rectangulaire vitré en bois ou métallique d'une seule pièce, mobile, ou parfois fixe, percée sur un toit. Il s'ouvre par rotation (châssis oscillant), par rotation et/ou projection panoramique.

**Chaussée** : partie (s) de la route normalement utilisée (s) pour la circulation des véhicules. Article R110-2 du code de la route.

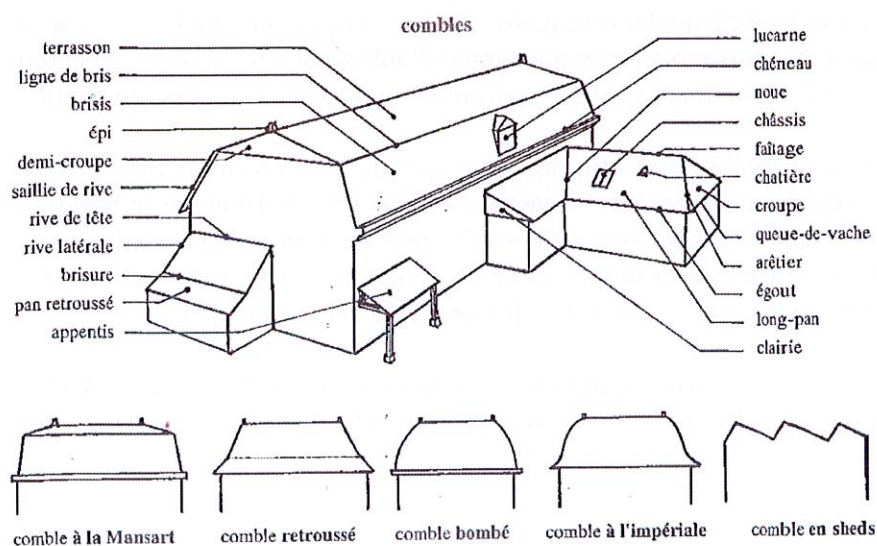
**Chemins ruraux** : Les chemins ruraux appartiennent au domaine privé de la commune. Ils sont affectés à la circulation publique et soumis aux dispositions du chapitre Ier du titre II du livre Ier du code rural et de la pêche maritime. Article L. 161-1 du code de la route.

**Clôture** : Ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Néanmoins, la clôture peut parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace d'habitation - espace d'activité - espace cultivé, etc. La clôture comprend les piliers et les portails.

**Combles** : Volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

Source : Dicobat / dessin non contractuel, juste à titre d'illustration du vocabulaire technique



**Composteur collectif** : Mise à disposition pour un quartier d'habitation de contenants collectifs permettant de déposer les déchets organiques par famille.

**Construction** : Tous travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre).

**Construction enterrée** : Toute construction ne dépassant pas, en tout point, le niveau du terrain naturel. Pour les piscines, ne sont pas pris en compte les margelles, les plages, les dispositifs de sécurité, de filtration et d'entretien, et les couvertures hivernales temporaires ou définitives.

**Construction principale** : C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même destination.

**Eaux pluviales** : Les eaux pluviales proviennent des précipitations atmosphériques. On considère comme eaux pluviales les eaux de ruissellement et d'arrosage provenant des toitures, terrasses, jardins, cours et voiries.

**Eaux usées** : Les eaux usées proviennent des utilisations domestiques (lessive, toilettes, vaisselles, etc.) ou non domestiques (eau de processus industriel par exemple). L'assainissement de la ville est principalement de type unitaire et pour partie de type séparatif.

**Egout de toiture** : Limite ou ligne basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissent les eaux de pluie pour s'égoutter dans une gouttière ou un chéneau.

**Éléments de paysage à protéger (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)** : Il s'agit de boisements, bosquets, arbres isolés ou autres ensembles à forte identité paysagère, qui composent la trame verte sur le territoire et participent à la qualité des espaces urbanisés comme poumons verts.

**Emprise au sol** : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus

**Emprises publiques** : Tout espace public qui ne peut être qualifié de voies publiques : places et placettes, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics,...

**Enduit** : Mélange pâteux ou mortier avec lequel on recouvre une paroi de maçonnerie brute, en général pour lui donner une surface uniforme et plane, et éventuellement d'autres caractéristiques ; à l'extérieur pour la protéger des intempéries et souvent constituer un parement uniforme à caractère décoratif.

**Energies renouvelables** : (EnR en abrégé) sont des formes d'énergies dont la consommation ne diminue pas la ressource à l'échelle humaine (une énergie renouvelable est une source d'énergie se renouvelant assez rapidement pour être considérée comme inépuisable à l'échelle de temps humaine). Les énergies renouvelables sont issues de phénomènes naturels réguliers ou constants provoqués par les astres, principalement le Soleil (rayonnement), mais aussi la Lune (marée) et la Terre (énergie géothermique).

**Équipements techniques** : Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies...



**Espaces boisés classés** : Le classement en espaces boisés classés ou EBC est une procédure qui vise à protéger ou à créer des boisements et des espaces verts, notamment en milieu urbain ou péri-urbain. Selon l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme, ce classement s'applique aux bois, forêts et parcs, à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, qu'ils soient enclos ou non et attenants ou non à des habitations. Il peut également s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

**Espaces libres** : Surface au-dessus du sol non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement, ainsi que l'aménagement de voirie ou d'accès.

**Exhaussement** : Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

**Extension** : C'est un ajout à une construction existante qui ne peut en aucun cas représenter une surface supérieure à la construction d'origine. L'extension doit rester subsidiaire par rapport à l'existant. L'extension communique avec la construction existante, à la différence d'une annexe.

**Façade** : Face verticale en élévation d'un bâtiment.

**Faîtage** : Ligne horizontale de partage des eaux pluviales sur la toiture.

**Gabarit** : Enveloppe extérieure d'un volume (longueur, largeur et hauteur).

**Gaz à Effet de Serre (GES)** : Composés chimiques naturellement présents dans l'atmosphère qui emprisonnent une partie de la chaleur solaire, réchauffant la surface de la Terre. L'activité humaine augmente considérablement leur concentration, ce qui provoque un réchauffement global et anormal et contribue au changement climatique. Les principaux gaz à effet de serre sont l'ozone, le CO<sub>2</sub>, et le méthane.

**Habitat collectif** : Forme d'habitat comportant plusieurs logements (appartements), desservis par une entrée collective dans un même immeuble.

**Habitat individuel** : Forme d'habitat où chaque logement est desservi par une entrée individuelle et généralement situé sur une seule unité foncière.

**Impasse** : Voie n'offrant pas d'issue aux véhicules automobiles.

**Limites séparatives / limites parcellaires** : Limites entre propriétés limitrophes (hors limites avec l'espace public).

On distingue:

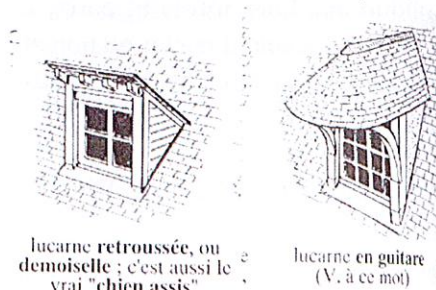
- les limites latérales situées entre deux propriétés,
- les limites de fond de parcelle qui se situent généralement à l'opposé des limites de l'espace public.

**Locaux accessoires (annexes)** : On considère comme local accessoire à une construction principale tout bâtiment distinct par son volume du bâtiment principal et affecté à un même usage. Pour une maison d'habitation, il peut s'agir d'un garage individuel, d'un abri de jardins, d'un appentis, d'une piscine...

**Logement de fonction** : Logement destiné aux personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer le bon fonctionnement des installations.

**Lotissement / opération groupée** : Ensemble de lots provenant de la division d'un terrain en vue d'y recevoir des constructions qui sont vendues ensemble ou plus généralement séparément après que le lotisseur ait réalisé des voies d'accès, des espaces collectifs et des travaux de viabilité et les raccordements aux réseaux de fourniture en eau, en électricité, aux réseaux d'égouts et aux réseaux de télécommunication.

### Lucarnes interdites



lucarne retroussée, ou demoiselle ; c'est aussi le vrai "chien assis"

lucarne en guitare (V. à ce mot)

extrait dicobat

**Matériaux drainants/revêtements perméables** : Matériaux permettant l'absorption et/ou l'évacuation des eaux.

**Modénature** : Traitement ornemental de certains éléments structurels d'un édifice pour en exprimer la plastique. La modénature est obtenue par un travail en creux ou en relief, continu (moultures) ou répétitif (modillons, bossages, caissons, etc.).

**Mur gouttereau** : Dans une construction, le mur gouttereau est le mur de façade reliant les murs pignons, et portant une gouttière ou un chéneau.

**Niveau** : Étage constituant un ensemble construit, est compris le rez-de-chaussée. Par exemple : 2 niveaux = R + 1 étage. Un niveau est compté pour 3mètres.

**Opération d'aménagement d'ensemble** : Opération qui tend à organiser dans son ensemble un secteur urbain dont l'importance nécessite la création de nouveaux équipements publics pour satisfaire les besoins des constructions nouvelles attendues dans le périmètre déterminé.

**Ouvrages en saillie** : Balcons, auvents, corniches, garde-corps, rambardes, escaliers extérieurs, cheminées, canalisations extérieures...

**Ouvrage techniques** : Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies, d'équipements de production de chaleur,...

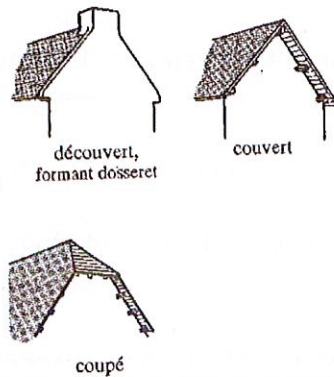
**Performances énergétiques** : La performance énergétique d'un bâtiment est la quantité d'énergie que consomme annuellement le bâtiment eu égard à la qualité de son bâti, de ses équipements énergétiques et de son mode de fonctionnement. La notion de performance énergétique vise le confort thermique avec une exploitation annuelle optimisée des énergies consommées. L'intégration des énergies renouvelables, le solaire thermique et photovoltaïque, la pompe à chaleur, le puits canadien, octroie une performance énergétique meilleure, tout comme les générateurs et chaudières à haut rendement et les émetteurs de chauffage basse température comme le plancher chauffant, ainsi que les dispositifs de régulation et programmation.

**Perméable** : cf. matériau drainant/revêtement perméable ci-dessus.

**Persienne** : Une persienne est un contrevent fermant une baie, en une seule pièce ou composé de plusieurs vantaux, et comportant (à la différence du volet, qui est plein) un assemblage à claire-voie de lamelles inclinées qui arrêtent les rayons directs du soleil tout en laissant l'air circuler.

**Personne à Mobilité Réduite (PMR)** : Toutes personnes ayant des difficultés pour se déplacer. Définition utilisée au niveau internationale validée au niveau européen par le Parlement européen en date du 14 février 2001. (source :CERTU)

**Pignon** : Partie du mur triangulaire délimitée par les toitures.



Source : dicobat

**Plancher** : Paroi horizontale constituant le sol d'un étage.

**Pleine terre** : Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable\*;
- sur une profondeur de 10 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées\* ou pluviales\*).

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

**Préau** : Partie couverte et ouverte sur l'extérieur située dans une cour, un espace public.

**Réhabilitation** : Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment avec les normes en vigueur. La réhabilitation peut comporter un changement de destination de l'ouvrage.

**Retrait** : Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative (latérale ou de fond de parcelle). Il se mesure horizontalement à la limite séparative.

**Rez-de-Chaussée** : Étage d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur.

**Servitudes** : En dehors des servitudes d'urbanisme qui se concrétisent sous forme de règles particulières, imposées unilatéralement par le PLU, dans un but de composition urbaine, il existe :

- d'une part les servitudes de droit privé entre propriétés,
- d'autre part, les servitudes d'utilité publique, qui sont des limitations administratives au droit de propriété créées au cas par cas pour la protection d'ouvrages publics (exemple : protection des conduites enterrées) le bon fonctionnement des services particuliers (exemple : abords de cimetière).

Le PLU les reprend dans un but d'information et de classification. Chaque type de servitude d'utilité publique dépend d'un régime administratif particulier, et chaque application est décidée au cas par cas.

**Sol ou terrain naturel** : Sol existant avant tout remaniement (remblai ou déblai).

**Sous-sol** : Étage de locaux situés au-dessous du rez-de-chaussée d'une construction.

**Stationnement aérien** : Stationnement à l'air libre, ouvert, non couvert ou couvert par une pergolas ou un préau.

**Terrain ou unité foncière** : Ensemble de propriétés contiguës appartenant au même propriétaire.

**Terrain d'assiette** : Le terrain d'assiette est constitué par la ou les unités foncières composées d'une

parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales. Il est délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.

**Toiture terrasse** : Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment, elle remplace les toitures à pans. Elle peut être végétalisée.

**Voie / Voirie de circulation** : Subdivision de la chaussée ayant une largeur suffisante pour permettre la circulation d'une file de véhicules. Article R110-2 du code de la route.

Les dispositions réglementaires s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (public ou privé), ou leur affectation (voie piétonne, cycliste, route...).

**Voie ouverte au public** : S'entend d'une voie privée ou publique dont l'usage n'est pas limité aux seuls habitants et visiteurs.

**Voie réservée aux seuls habitants et leurs visiteurs** : S'applique aux voies internes aux propriétés dont l'accès est limité.

## Chaque Zone du titre II

comporte 3 chapitres traitant des rubriques ci-après:

### **CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

- Article 1 : Destinations et sous-destinations autorisées
- Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
- Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

### **CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

- Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions
- Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Article 6 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- Article 7 : Stationnement

### **CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

- Article 8 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées
- Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux

## TITRE 2

## ZONE U

La **ZONE U** est la partie urbaine du territoire communal de NEUVILLE-AUX-BOIS, elle correspond au centre ancien à l'intérieur des mails, aux faubourgs 19<sup>e</sup> et à ses extensions plus récentes (20<sup>e</sup> et 21<sup>e</sup> siècles).

La zone est caractérisée par une urbanisation mixte. Sa centralité est à confirmer.

Le **secteur Uh** correspond au site d'implantation de l'IME, au sud du centre-ville.

Le **secteur Uha** correspond au hameau Saint-Germain, situé au nord du centre-ville, et qui accueille le centre hospitalier. Ce secteur est mixte habitat et activités.

Dans les secteurs exposés aux risques de retrait/gonflement des argiles (cf. carte dans les annexes informatives du présent PLU) se référer au titre 1, article 6 « Aléas d'argiles », pages 5 et 6 du présent règlement d'urbanisme.

## CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE U1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

Dans l'ensemble de la zone U, à l'exception des secteurs Uh et Uha

#### Habitation

- Logement, hébergement et locaux accessoires

#### Commerce et activités de service

- Commerce de détail,
- Commerce de gros
- Restauration,
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique,
- Cinéma

#### Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques,
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- Salles d'art et de spectacles, équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

#### Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Bureau
- Entrepôt

Dans le secteur Uh

#### Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Établissements de santé et d'action sociale,

#### Habitation, par changement de destination

- Logement, hébergement et locaux accessoires

#### Commerces et activités de services, par changement de destination

- Hébergement hôtelier et touristique

Dans le secteur Uha

#### Habitation

- Logement, hébergement et locaux accessoires

#### Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Établissements de santé et d'action sociale,

### ARTICLE U2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### Limitations

Dans l'ensemble de la zone U

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que leur présence se justifie dans la zone (liées à un service ou à un commerce de proximité);
- Les chaufferies et les dépôts d'hydrocarbure à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité et à la vie de la zone;
- Les aménagements, et extensions\* des bâtiments et installations existants dont la destination n'est pas autorisée dans la zone (exemple installation agricole ou industrielle), à condition qu'ils soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage;
- Les constructions et les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité existante et qu'ils soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage;



- Les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif;
- Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme:
  - En application de l'article R. 151-41 3° du Code de l'Urbanisme, leur démolition totale ou partielle doit faire l'objet d'un permis de démolir.
  - Tous les travaux effectués doivent être conçus en évitant toute dénaturation.
- Dans toutes les parties délimitées au plan de zonage comme éléments de paysage à protéger\*, au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme, toute intervention ayant pour effet de modifier les éléments protégés est soumise à déclaration préalable, se rapporter aux prescriptions définies dans le titre 1 page 4.

## **Interdictions**

### **Dans l'ensemble de la zone U**

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et ballastières;
- Le camping\* pratiqué isolément et la création de terrains de camping\* de tous types;
- Les nouvelles exploitations agricoles;
- Les nouveaux bâtiments industriels ;
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage, notamment :
  - les entreprises de cassage de voiture, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées;
  - les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés.

### **De plus, dans le secteur Uh**

- Les constructions nouvelles à destination d'habitation, hormis les locaux accessoires.
- Tout changement de destination susceptible d'apporter des nuisances.

## **CHAPITRE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

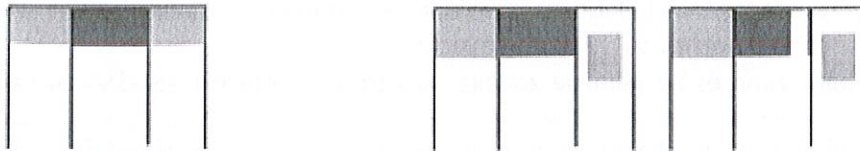
### **ARTICLE U4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **Alignement sur voie**

- Pour les éléments bâtis repérés, au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme, préserver les implantations existantes (alignement\* ou retrait);
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement\* ou en retrait avec un minimum de 2.50 m.

#### **Dans l'ensemble de la zone U, les constructions principales**

- doivent être édifiées :
  - à l'alignement\* des voies publiques existantes (l'implantation de la construction pourra se faire par le pignon\* ou le mur gouttereau\*, suivant l'apport de lumière recherché), sauf impossibilité technique dûment justifiée :
    - 1. lorsque la construction se situe entre deux constructions déjà à l'alignement
    - 2. lorsque la construction se situe en limite de parcelle dont la construction est déjà à l'alignement,
  - en retrait avec un minimum de 2.50 m, le retrait sera traité en jardinnet ou en cour avec possibilité de stationnement.



### **Bande d'implantation**

- Pour les parcelles situées en limite avec la zone agricole A, les constructions principales nouvelles à destination d'habitat seront édifiées dans une bande de 20.00 m comptée depuis l'alignement de la voie existante.

### **Hauteur**

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessous peuvent faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits\*.

### **Dans l'ensemble de la zone U:**

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel existant, niveau repéré au droit de la construction, ne peut dépasser:
  - 12.00 m à l'égout du toit pour les constructions d'habitation collective,
  - 9.00 m à l'égout du toit pour les constructions d'habitation individuelle dans l'intramail,
  - 6.00 m à l'égout du toit pour les constructions d'habitation individuelle,
  - 8.00 m à l'égout du toit pour les constructions d'activités,
  - 4.00 m à l'égout du toit pour les dépendances et les locaux accessoires;

## **ARTICLE U5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Adaptation au contexte**

- Les déblais et remblais de plus de 40 cm de dénivelé, sont interdits, afin de s'implanter au plus proche du terrain existant.
- Les constructions seront implantées de manière à optimiser les apports solaires passifs.

### **Composition entre les volumes**

- La proportion entre volume principal et volume annexe doit être préservée. Le bâtiment annexe étant toujours d'un gabarit\* inférieur à celui de la construction principale.
- La composition des constructions, sur une même unité foncière, doit tenir compte des ouvertures existantes sur les façades principales.

### **Aspect extérieur**

- D'une manière générale, les constructions devront être intégrées en harmonie avec le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, tant par leur volume que par leur architecture, les matériaux employés, les couleurs et les dispositifs liés aux énergies renouvelables.
- **Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :**
  - Tous les travaux effectués doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Volumétrie, toitures :

- Aucune modification de volumétrie de toiture n'est autorisée, sauf prescriptions permettant une amélioration de l'existant, dans le respect de la typologie d'origine.
- Les extensions pourront présenter une pente différente.
- Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées sur les extensions.
- Reprendre le matériau d'origine : ardoise, petite tuile plate de terre cuite, ou tuiles mécaniques dans le cas de certaines villas.
- Les lucarnes anciennes ainsi que les souches de cheminée de mises en œuvre traditionnelle massive (brique, enduit) devront être maintenues.
- Les couvertures de vérandas seront traitées en matériaux transparents de préférence en verre.
- En cas de traitement ne comportant pas de verrière, la couverture sera traitée avec le même matériau que la couverture, en zinc pré-patiné, ou en panneaux isolants en aluminium laqué de couleur sombre

#### Lucarnes et châssis

- Dans le cas de la création d'une nouvelle lucarne, reprendre la forme et la taille de la lucarne déjà présente si c'est le cas.
- Dans le cas de création de lucarne sans lucarne déjà existante, reprendre la forme et la taille sur les modèles traditionnels (en bois ou en pierre).
- Le nombre de lucarnes doit être inférieur au nombre de fenêtres à l'aplomb.
- Dans le cas d'une lucarne centrée sur une villa présentant une composition de façade avec symétrie centrale, seuls des châssis de toits seront acceptés en complément.
- Les châssis de toits doivent être encastrés, et de dimension maximale 80 x 100 cm.
- Selon la nature du bâtiment, une verrière de type traditionnelle, pourra éventuellement être autorisée en toiture si elle ne porte pas atteinte à l'appartenance typologique ni à l'aspect du bâtiment et sous réserve qu'elle présente des profilés fins, métalliques, de ton sombre mat.
- Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leur proportion et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

#### Capteurs solaires

- Les implantations ne seront pas autorisées sur les Villas et les parties visibles depuis l'espace public des autres bâtiments.
- Les cadres métalliques et les panneaux seront de teinte sombre et mate et devront être disposés dans le plan de la couverture, être situés en bas de versant et regroupés.

#### Antenne parabolique

- Les paraboles individuelles devront présenter un diamètre inférieur à 0,80 m et devront être positionnées sur les façades et toitures non visibles de la voie publique.

#### Matériaux, revêtements de façade et enduits :

- La mise à nu et le rejointoiement de matériaux non destinés à apparaître (tels moellons ou parpaings, linteaux en bois en retrait) est interdite.
- Les maçonneries des bâtiments principaux seront restaurées selon l'aspect d'origine.
- Les éléments en pierre de taille ou brique formant l'entourage des baies et les chaînes d'angles doivent rester apparents.

#### Nouveau percement

- En cas de création d'un nouveau percement, les baies seront réalisées avec des proportions traditionnelles, plus hautes que larges (hors porte de garage ou de grange) et de forme rectangulaire. Toutefois, des baies plus larges que hautes peuvent être tolérées en rez-de-chaussée en façade sur jardin afin de permettre des doubles portes vitrées.
- Dans le cas de la transformation des granges, le nombre total d'ouverture en

façade (celles existantes plus celles à créer) sera d'une fenêtre par ferme de charpente, et d'une porte toute les deux fermes.

- Toute baie créée devra recevoir un entourage en pierre de taille, calcaire de Beauce, ou en briques si l'ouvrage en est doté, ou à défaut, simplement lissé.

#### Menuiseries

- D'une manière générale, les menuiseries (portes, fenêtres, volets) doivent être en bois. D'autres matériaux tels que le métal et le pvc présentant des profils fins peuvent être mis en œuvre.
- Pour les menuiseries de porte vitrées de trois panneaux et plus les châssis métalliques (aluminium, fer) sont autorisés.
- Les vérandas seront traitées en structures métalliques (acier, fonte, aluminium avec des profils fins, traités en coloris sombre et mat) ou structures en bois. Dans le cas de structure bois, celle-ci pourra être posée sur un muret en brique ou en moellon enduit à pierre vue.
- Les volets doivent être d'un modèle battant, sans aucune écharpe, pleins ou à demi-persienne au rez-de chaussée, et persiennes\* (lames arasées à la française) à l'étage.
- *Teintes* : les menuiseries des fenêtres et volets doivent être peintes dans des teintes traditionnelles claires (de préférence, les gris colorés, blanc cassé de beige), les portes seront peintes de préférence de teinte foncée.

#### ➤ **Pour les autres bâtiments principaux et les locaux accessoires de plus de 20 m<sup>2</sup>:**

##### Volumétrie, toitures :

- Les constructions nouvelles, visibles depuis l'espace public, devront présenter :
  - Une pente de toiture comprise entre 35° et 45° ;
  - Une couverture réalisée soit en ardoise naturelle, soit en tuile de pays traditionnelle. Les matériaux présentant les mêmes aspects, formes, couleurs et densités pourront également être admis. En cas d'extension, le même matériau pourra être conservé.
- Cet article ne s'applique pas pour :
  - Les constructions vitrées (type vérandas) ;
  - Les toitures terrasses.
  - Les débords de toiture en pignon sont interdits.
  - Les chiens assis\* et les lucarnes en guitare sont interdits.

##### Antenne parabolique :

- Les paraboles individuelles devront présenter un diamètre inférieur à 0,80 m et devront être positionnées sur les façades et toitures non visibles de la voie publique.

##### Panneaux solaires :

- La pose de capteurs solaires et de panneaux photovoltaïques est autorisée à l'exception des parties visibles depuis les rues et les espaces publics, sous réserve d'une intégration harmonieuse dans l'architecture du bâtiment.
- Les cadres métalliques et les panneaux seront de teinte sombre et mate et devront être disposés dans le plan de la couverture, situés en bas de versant et regroupés.

##### Matériaux, revêtements de façades et enduits :

- Les façades sur l'espace public doivent tenir compte des matériaux, des textures et de l'ambiance colorée du contexte.
- Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses pierres, faux pans de bois, etc. ainsi que l'emploi - à nu ou en parement extérieur - de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

#### ➤ **Pour les clôtures et portails repérés au titre de l'article L151-19° du code de l'urbanisme :**

- Ils sont protégés et doivent être restaurés selon la mise en œuvre préexistante.
- Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité en se rapprochant

autant que possible des ouvrages similaires existants dans le voisinage.

*Pour les clôtures dans l'intramail :*

- Sont admises les clôtures constituées d'un mur maçonné de moellons d'une hauteur équivalente à la hauteur existante.
- **Pour les clôtures sur rue**, sont admis :
  - Un mur plein traditionnel d'une hauteur comprise entre 1,50 m et 2 m constitué soit de briques, de pierres appareillées ou de matériau revêtu d'un enduit.
  - Un mur bahut ou une plaque de hauteur comprise entre 0,50 m et 0,80 m surmonté d'une grille, d'un grillage ou de lisses, de telle manière que la hauteur de l'ensemble ne dépasse pas 2 m.
  - Un grillage, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales, la hauteur ne dépassant pas 2 m.
  - Une palissade en bois ou autre matériaux pouvant s'intégrer dans l'environnement, la hauteur ne dépassant pas 2 m.
- **Pour les clôtures en limite séparatives**, sont admis :
  - Les clôtures en limites séparatives ne doivent pas dépasser une hauteur totale de 2,00 m.
  - Un mur plein constitué soit de briques, de pierres appareillées ou de matériau revêtu d'un enduit.
  - Un mur bahut ou une plaque d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'un grillage.
  - Un grillage, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales.
  - Une palissade en bois ou autres matériaux pouvant s'intégrer dans l'environnement

## ARTICLE U6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Espaces de circulation et stationnements

- Pour les espaces de stationnement et les voies douces, faire le choix d'un revêtement perméable\*;

### Taux d'espace en pleine terre

- Préserver un % de la parcelle en espace libre, de préférence de pleine terre ou revêtement perméable\*

**Dans la zone U** : Minimum 30% de l'emprise foncière, sauf dans l'intramail

**Dans les secteurs Uh et Uha**: Minimum 40% de l'emprise foncière

### Prescriptions végétales

- Les abords\* de toutes constructions doivent être plantés et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.
- Tous les travaux sur les éléments végétaux repérés au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme doivent être réalisés dans le souci de leur préservation (qualité et époque de la coupe) et de leur croissance optimale en fonction du site (gêne vis-à-vis de la sécurité des déplacements).
- Favoriser la biodiversité:
  - Dans le cas d'une haie, celle-ci devra être composée d'au moins trois essences, choisies à partir d'essences locales (cf. liste en annexe), adaptées au climat et aux caractéristiques des sols;

## ARTICLE U7 – STATIONNEMENT

### ***Obligations en matière d'aires de stationnement véhicules et vélos***

#### Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles ou installations autorisées dans la zone, **doit être assuré en dehors des voies\* ouvertes à la circulation publique.**

- Deux places de stationnement par logement, soit 30 m<sup>2</sup> minimum d'espaces libres sur la parcelle.
- Ces dispositions s'appliquent également au changement de destination pour de l'habitation, sauf impossibilité technique dûment justifiée.
- Pour les constructions à destination d'habitat collectif, une place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.
- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, une place de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux, une place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place visiteur.
- Pour les constructions liées à des activités, le nombre de place de stationnement devra être adapté aux besoins de l'activité, avec un minimum de 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Stationnement des vélos

- En cas de constructions à destination d'habitat collectif et de bureaux :
  - Un local ou un emplacement clos et couvert sécurisé, directement accessible depuis l'espace public, de 1.5 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE U8 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### Accès

- Pour être constructible, toute unité foncière\* doit avoir un accès\* privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### Voirie

- Les voies nouvelles publiques ou privées doivent répondre aux exigences de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.
- Les voies nouvelles exclusivement réservées aux piétons doivent respecter les normes PMR\* en vigueur.

## ARTICLE U9 –DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

### **Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement et toute installation abritant du personnel doit être alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable.

### **Assainissement**

a) Eaux usées:

Toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines, au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Toutefois, en l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation ou dans le cas d'un raccordement difficile, l'assainissement individuel est autorisé suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est soumise à l'avis des services compétents et peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales:

Si la nature du sol le permet, les eaux pluviales seront résorbées au maximum par infiltration dans la parcelle.

En cas d'impossibilité, lorsque le réseau existe, des aménagements seront réalisés sur le terrain tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.

Les constructions ou installations nouvelles seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge ces aménagements.

### **Défense incendie**

Pour toutes constructions, travaux, ouvrages ou installations, la défense incendie doit pouvoir être assurée dans des conditions satisfaisantes.

### **Electricité – Téléphone - Télédistribution**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les réseaux de distribution et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain dans la partie privative.

### **Réseau de communications électroniques**

Pour favoriser le déploiement du très haut débit en facilitant les conditions de raccordement, prévoir les infrastructures d'accueil du futur réseau, soit:

- un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public,
- et en cas de bâtiment à usage collectif, une gaine dans la colonne montante.

### **Energie éolienne**

Les éoliennes domestiques d'une hauteur supérieure à 12 mètres sont interdites.

## ZONE UI

**La ZONE UI** est une zone d'activités économiques.

Elle est majoritairement située à l'Est de la voie de chemin de fer.

Une partie de cette zone est située à l'intérieur du périmètre de protection rapprochée du forage de la Motte, les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles 1 et 2 sont admises sous réserve des prescriptions mentionnées à l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique la protection du forage.

Dans les secteurs exposés aux risques de retrait/gonflement des argiles (cf. carte dans les annexes informatives du présent PLU) se référer au titre 1, article 6 « Aléas d'argiles », pages 5 et 6 du présent règlement d'urbanisme.



## CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE UI1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

Sous réserve des prescriptions mentionnées à l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique la protection du forage de la Motte :

#### Commerce et activités de service

- Artisanat et commerce de détail,
- Restauration,
- Commerce de gros,
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,

#### Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

#### Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Industrie,
- Entrepôt,
- Bureau

### ARTICLE UI2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sous réserve des prescriptions mentionnées à l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique la protection du forage de la Motte :

#### Limitations

- Dans toutes les parties délimitées au plan de zonage comme éléments de paysage à protéger\*, au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme, toute intervention ayant pour effet de modifier les éléments protégés est soumise à déclaration préalable, se rapporter aux prescriptions définies dans le titre 1 page 4.
- Les parcs de stationnement à condition qu'ils soient paysagés.
- Les constructions, ouvrages et travaux destinés à l'habitation s'ils sont destinés au logement de personnes dont la présence est indispensable pour assurer le gardiennage des locaux d'activités ou leur fonctionnement.
- Les constructions et installations à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement du service de la SNCF.

#### Interdictions

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et ballastières;
- Les déblais et remblais de plus de 40 cm de dénivelé afin de s'implanter au plus proche du terrain existant.
- Le camping\* pratiqué isolément et la création de terrains de camping\* de tous types;
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Les constructions nouvelles à destination d'habitation sauf s'ils sont destinés au logement de personnes dont la présence est indispensable pour assurer le gardiennage des locaux d'activités ou leur fonctionnement.

## CHAPITRE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE UI4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Emprise bâtie

- L'emprise bâtie peut atteindre :
  - 70 % de l'emprise foncière

#### Alignement sur voie

- Les constructions principales doivent être édifiées avec un recul d'au moins 10 m par rapport à l'alignement des voies existantes.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées en respectant une distance au moins égale à 10 m par rapport aux limites séparatives avec d'autres zones et au moins égale à 5 m par rapport aux limites séparatives situées à l'intérieur de la zone UI.

#### Hauteur

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessous peuvent faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits\*.
- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel existant, niveau repéré au droit de la construction, ne peut dépasser 16.00 m au faîtage;
- Cette règle n'est pas applicable aux ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminée, antenne, pylônes.

### ARTICLE UI5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### Adaptation au contexte

- Les déblais et remblais de plus de 0,40 m de dénivelé, sont interdits, afin de s'implanter au plus proche du terrain existant.

#### Composition entre les volumes

- La distance entre 2 bâtiments implantés sur une même propriété doit être suffisante pour permettre en cas d'incendie ou d'explosion, une évacuation aisée des bâtiments et l'accès à chacun d'entre eux des services de secours et de lutte contre l'incendie.

#### Aspect extérieur

- D'une manière générale, les constructions devront être intégrées en harmonie avec le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, tant par leur volume que par leur architecture, les matériaux employés, les couleurs et les dispositifs liés aux énergies renouvelables.

#### Sont interdits:

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits\* (exemple : parpaing, béton, brique creuse...);
- Les clôtures de plus de 2.00 m de haut, sauf contraintes techniques particulières dûment justifiées.

### ARTICLE UI6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES

## NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Espaces de circulation et stationnements

- Pour les voies douces, faire le choix d'un revêtement perméable\*;
- Pour les espaces de stationnement et les voies de circulations, faire le choix d'un revêtement perméable. Les eaux de ruissellement devront faire l'objet d'un traitement conforme aux normes en vigueur.

### Taux d'espace en pleine terre

- Préserver un % de la parcelle en espace libre, de préférence de pleine terre ou revêtement perméable\* :
  - Minimum 20 % de l'emprise foncière.

### Prescriptions végétales

- Les abords\* de toutes constructions doivent être plantés et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.
- Tous les travaux sur les éléments végétaux repérés au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme doivent être réalisés dans le souci de leur préservation (qualité et époque de la coupe) et de leur croissance optimale en fonction du site (gêne vis-à-vis de la sécurité des déplacements).
- Favoriser la biodiversité:
  - Chaque haie devra être composée d'au moins trois essences, choisies à partir d'essences locales (cf. liste en annexe), adaptées au climat et aux caractéristiques des sols;

## ARTICLE UI7 – STATIONNEMENT

### Obligations en matière d'aires de stationnement voitures et vélos

#### Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles ou installations autorisées dans la zone, **doit être assuré en dehors des voies\* ouvertes à la circulation publique.**

- Il est exigé au minimum que des aires de stationnement suffisantes soient prévues pour accueillir:
  - Les véhicules de livraison et de service,
  - Les véhicules du personnel à raison d'une place au moins pour un emploi et demi,
  - Les véhicules des visiteurs et des clients.

#### Stationnement des vélos

- Un local ou un emplacement clos et couvert sécurisé, accessible, de surface adaptée à l'usage.

## CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE UI8 –DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

#### Accès:

- Tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée existante ou en cours de réalisation.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les voies d'accès\* doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile.
- Les voies nouvelles publiques ou privées doivent répondre aux exigences de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- Les voies nouvelles exclusivement réservée aux piétons doivent respecter les normes PMR en vigueur.

### ARTICLE UI9 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

#### Desserte en eau

##### **Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

##### Défense incendie

Pour toutes constructions, travaux, ouvrages ou installations, la défense incendie doit pouvoir être assurée dans des conditions satisfaisantes.

##### Assainissement

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement existant ou en cours de réalisation est obligatoire. Dans le cas de réseau séparatif, le rejet des eaux usées dans les ouvrages destinés aux eaux pluviales est strictement interdit et réciproquement.

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires autres que les eaux pluviales collectées par les toitures, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est soumise à l'avis des services compétents et peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

##### Electricité – Téléphone - Télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les réseaux de distribution et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain dans la partie privative.

##### Réseau de communications électroniques

Pour favoriser le déploiement du très haut débit en facilitant les conditions de raccordement, prévoir les infrastructures d'accueil du futur réseau, soit:

- un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public,
- et en cas de bâtiment à usage collectif, une gaine dans la colonne montante.

## ZONE UL

**La ZONE UL** est la partie urbaine du territoire communal de NEUVILLE-AUX-BOIS, correspondant aux secteurs d'équipements scolaires et sportifs et aux activités de loisirs.

Dans les secteurs exposés aux risques de retrait/gonflement des argiles (cf. carte dans les annexes informatives du présent PLU) se référer au titre 1, article 6 « Aléas d'argiles », pages 5 et 6 du présent règlement d'urbanisme.

## CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE UL1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

#### Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- Etablissements d'enseignement,
- Equipements sportifs,

#### Commerce et activités de service

- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

### ARTICLE UL2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### Limitations

- Les chaufferies et les dépôts d'hydrocarbure à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité et à la vie de la zone;
- Les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité présente sur la zone;
- Les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif;
- Dans toutes les parties délimitées au plan de zonage comme éléments de paysage à protéger\*, au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme, toute intervention ayant pour effet de modifier les éléments protégés est soumise à déclaration préalable, se rapporter aux prescriptions définies dans le titre 1 page 4.

#### Interdictions

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et ballastières;
- Le camping\* pratiqué isolément et la création de terrains de camping\* de tous types;
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage,
- Les constructions nouvelles à destination d'habitation sauf s'ils sont destinés au logement de personnes dont la présence est indispensable pour assurer le gardiennage des équipements collectifs d'intérêt public
- Les activités industrielles, exploitations agricoles, artisanales et commerciales.

## CHAPITRE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE UL4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Hauteur

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessous peuvent faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits\*.
- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel existant, niveau repéré au droit de la construction, ne peut dépasser 10.00 m à l'égout du toit;

## ARTICLE UL5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Adaptation au contexte

- Les déblais et remblais de plus de 0,40 m de dénivelé, sont interdits, afin de s'implanter au plus proche du terrain existant.
- Les constructions seront implantées de manière à optimiser les apports solaires passifs.

### Composition entre les volumes

- Il n'est pas fixé de distances minimales entre les constructions.

### Aspect extérieur

- D'une manière générale, les constructions devront être intégrées en harmonie avec le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, tant par leur volume que par leur architecture, les matériaux employés, les couleurs et les dispositifs liés aux énergies renouvelables.

#### sont interdits:

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits\* (exemple : parpaing, béton, brique creuse...);
- **Pour les clôtures sur rue**, sont admis :
  - Un mur plein traditionnel d'une hauteur comprise entre 1,50 m et 2,00 m constitué soit de briques, de pierres appareillées ou de matériau revêtu d'un enduit.
  - Un grillage, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales, la hauteur ne dépassant pas 2,00 m.

## ARTICLE UL6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Espaces de circulation et stationnements

- Pour les espaces de stationnement et les voies douces, dans la mesure du possible, faire le choix d'un revêtement perméable\*;

### Taux d'espace en pleine terre

- Préserver un % minimum de la parcelle en espace libre, de préférence de pleine terre ou revêtement perméable\* :
  - 30 % de l'emprise foncière

### Prescriptions végétales

- Les abords\* de toutes constructions doivent être plantés et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.
- Tous les travaux sur les éléments végétaux repérés au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme doivent être réalisés dans le souci de leur préservation (qualité et époque de la coupe) et de leur croissance optimale en fonction du site (gêne vis-à-vis de la sécurité des déplacements).
- Favoriser la biodiversité:
  - Chaque haie devra être composée d'au moins de trois essences, choisies à partir d'essences locales (cf. liste en annexe), adaptées au climat et aux caractéristiques des sols;

## ARTICLE UL7 – STATIONNEMENT

### Obligations en matière d'aires de stationnement voitures et vélos

#### **Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies\* ouvertes à la circulation publique.

- Il devra être aménagé le nombre de places suffisant pour assurer le stationnement des voitures du personnel, de service et des visiteurs.

#### **Stationnement des vélos**

- Un local ou un emplacement accessible, de surface adaptée à l'usage.

## CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE UL8 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

#### Accès

- Pour être constructible, toute unité foncière\* doit avoir un accès\* privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### Voirie

- Les voies nouvelles publiques ou privées doivent répondre aux exigences de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- Les voies d'accès\* doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile.
- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.
- Les voies nouvelles exclusivement réservée aux piétons doivent respecter les normes PMR en vigueur ;

### ARTICLE UL9 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

#### Eau potable

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement et toute installation abritant du personnel doit être alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable.

#### Assainissement

a) eaux usées:

Toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement doit être raccordé par des canalisations souterraines, au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Toutefois, en l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation ou dans le cas d'un raccordement difficile, l'assainissement individuel est autorisé suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.



a) Eaux pluviales:

Si la nature du sol le permet, les eaux pluviales seront résorbées au maximum par infiltration dans la parcelle.

En cas d'impossibilité, lorsque le réseau existe, des aménagements seront réalisés sur le terrain tel qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.

Les constructions ou installations nouvelles seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge ces aménagements.

### **Défense incendie**

Pour toutes constructions, travaux, ouvrages ou installations, la défense incendie doit pouvoir être assurée dans des conditions satisfaisantes.

### **Electricité – Téléphone - Télédistribution**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les réseaux de distribution et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain dans la partie privative.

### **Réseau de communications électroniques**

Pour favoriser le déploiement du très haut débit en facilitant les conditions de raccordement, prévoir les infrastructures d'accueil du futur réseau, soit:

- un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public,
- et en cas de bâtiment à usage collectif, une gaine dans la colonne montante.

## ZONE 1AU

La **ZONE 1AU** est la partie urbaine du territoire communal de NEUVILLE-AUX-BOIS, elle correspond aux secteurs à urbaniser.

Quatre secteurs sont à vocation principale d'habitat, 3 sont situés au sud du centre-ville :

**Le secteur 1AU1 « Rue du Cas Rouge Hainault 2 »**

**Le secteur 1AU2 « Rue Garde »**

**Le secteur 1AU3 « Chemin des Maures »**

Et un est situé au nord du centre-ville :

**Le secteur 1AU4 « Le Temple ».**

Un secteur est à vocation d'activités artisanales et industrielles, **le secteur 1AUI**, en extension de la zone d'activités existantes.

Il existe une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pour l'aménagement de chacun de ces secteurs 1AU. Elles sont opposables aux tiers, et leurs principes devront être respectés.

Dans les secteurs exposés aux risques de retrait/gonflement des argiles (cf. carte dans les annexes informatives du présent PLU) se référer au titre 1, article 6 « Aléas d'argiles », pages 5 et 6 du présent règlement d'urbanisme.

## CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE 1AU1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

Dans les secteurs 1AU1, 1AU2, 1AU3 et 1AU4

#### Habitation

- Logement, hébergement et locaux accessoires

#### Activités de service

- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

#### Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Bureau.

Dans le secteur 1AUI

#### Commerce et activités de service

- Artisanat et commerce de détail,
- Restauration,
- Commerce de gros,
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,

#### Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

#### Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Industrie,
- Entrepôt,
- Bureau

### ARTICLE 1AU2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### Limitations

Dans les secteurs 1AU1, 1AU2, 1AU3 et 1AU4

- Les opérations groupées à destination principale d'habitation peuvent être réalisées sur une surface minimum de 1 ha sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone et qu'elles soient compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation. La surface minimale de 1 ha ne s'applique pas pour l'aménagement des espaces résiduels générés par les opérations antérieures.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que leur présence se justifie dans la zone (liées à un service),
- Les chaufferies et les dépôts d'hydrocarbure à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité et à la vie de la zone,
- Les activités de services et de bureaux, à condition que leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage,
- Les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur 1AUI

- Les parcs de stationnement à condition qu'ils soient paysagés,
- Les constructions, ouvrages et travaux destinés à l'habitation s'ils sont destinés au logement de personnes dont la présence est indispensable pour assurer le gardiennage des locaux d'activités ou leur fonctionnement. .
- Les exhaussements\* et affouillements\* à condition qu'ils soient nécessaires à la défense incendie ou aux installations nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales.

**Interdictions :****Dans les secteurs 1AU1, 1AU2, 1AU3, 1AU4 et 1AUI**

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et ballastières,
- Les déblais et remblais de plus de 0,40 m de dénivelé afin de s'implanter au plus proche du terrain existant. Cette disposition ne s'applique pas pour les piscines.
- Le camping\* pratiqué isolément et la création de terrains de camping\* de tous types,
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

**De plus, dans les secteurs 1AU1, 1AU2, 1AU3 et 1AU4**

- Les constructions isolées ne s'intégrant pas dans une opération d'ensemble ;
- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les constructions industrielles.

## **CHAPITRE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

### **ARTICLE 1AU4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

*Une Orientation d'Aménagement et de Programmation opposable aux tiers est définie pour chacun des secteurs 1AU les principes et schémas d'aménagement doivent être respectés.*

**Emprise bâtie**

- L'emprise bâtie peut atteindre en zone 1AUI 70 % de l'emprise foncière

**Hauteur**

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- **Secteur 1AU4 "Le Temple"**
  - *La hauteur des constructions est limitée à un rez-de-chaussée + 1 comble maximum, soit 4.50 m à l'égout du toit ;*
- **Secteurs 1AU1 "Rue du Cas Rouge Hainault 2" et 1AU2 "Rue Garde"**
  - *La hauteur des constructions est limitée à 2 niveaux, soit 7.50 m à l'acrotère ou 6.00 m à l'égout du toit ;*
- **Secteur 1AU3 "Chemin des Maures"**
  - *La hauteur des constructions est limitée à 2 niveaux, soit 7.50 m à l'acrotère ou 6.00 m à l'égout du toit ;*
- **Secteur 1AUI :**
  - *La hauteur des constructions est limitée à 16.00 m au faitage.*

## ARTICLE 1AU5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Adaptation au contexte

- Les déblais et remblais de plus de 0,40 m de dénivelé, sont interdits, afin de s'implanter au plus proche du terrain existant.
- Les constructions seront implantées de manière à optimiser les apports solaires.
- **Secteur 1AU1 "Rue du Cas Rouge Hainault 2"**
  - Le nombre de logements ne devra pas être inférieur à 12 log/ha.
- **Secteur 1AU2 "Rue Garde"**
  - Le nombre de logements ne devra pas être inférieur à 12 log/ha.
- **Secteur 1AU3 "Rue des Maures"**
  - Le nombre de logements ne devra pas être inférieur à 12 log/ha.
- **Secteur 1AU4 « Le Temple »**
  - Le nombre de logements ne devra pas être inférieur à 11 log/ha.

### Aspect extérieur

- D'une manière générale, les constructions devront être intégrées en harmonie avec le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, tant par leur volume que par leur architecture, les matériaux employés, les couleurs et les dispositifs liés aux énergies renouvelables.
- Dans le secteur 1AU1, les toitures seront de préférence traitées en terrasse pour limiter l'impact volumétrique de la construction. Les éventuelles installations techniques en toiture devront être masquées par un écran.

## ARTICLE 1AU6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Espaces de circulation et stationnements

- Pour les espaces de stationnement et les voies douces, faire le choix d'un revêtement perméable\*;

### Taux d'espace en pleine terre

- Préserver un % de la parcelle en espace libre, de préférence de pleine terre ou revêtement perméable\*
  - Dans les secteurs 1AU1, 1AU2, 1AU3 et 1AU4:**
    - Minimum 40 % de l'emprise foncière.
  - Dans le secteur 1AU1:**
    - Minimum 20 % de l'emprise foncière.

### Prescriptions végétales

- Les abords\* de toutes constructions doivent être plantés et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.
- Favoriser la biodiversité:
  - Dans le cas d'une haie, celle-ci devra être composée d'au moins trois essences, choisies à partir d'essences locales (cf. liste en annexe), adaptées au climat et aux caractéristiques des sols;

## ARTICLE 1AU7 – STATIONNEMENT

### ***Obligations en matière d'aires de stationnement véhicules (VL et PL) et vélos***

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles ou installations autorisées dans la zone, **doit être assuré en dehors des voies\* ouvertes à la circulation publique.**

#### **Dans les secteurs 1AU1, 1AU2, 1AU3 et 1AU4 :**

- 2 places de stationnement par logement, soit 30 m<sup>2</sup> minimum d'espaces libres sur la parcelle.
- Pour les constructions à destination d'habitat collectif, une place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.
- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, une place de stationnement par logement
- Pour les constructions à usage de bureaux, une place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place visiteur.

#### **Dans le secteur 1AUI :**

- Il est exigé au minimum que des aires de stationnement suffisantes soient prévues pour accueillir:
  - Les véhicules de livraison et de service,
  - Les véhicules du personnel à raison d'une place au moins pour un emploi et demi,
  - Les véhicules des visiteurs et des clients.

#### **Stationnement des vélos**

- Un local ou un emplacement clos et couvert sécurisé, accessible, de surface adaptée à l'usage.

## CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE 1AU8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### **Accès**

- Pour être constructible, toute unité foncière\* doit avoir un accès\* privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### **Voirie**

- Les voies nouvelles publiques ou privées doivent répondre aux exigences de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- Les voies d'accès\* doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile.
- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.
- Les voies nouvelles exclusivement réservée aux piétons doivent permettre le croisement de 2 usagers ;

## ARTICLE 1AU9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### **Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement et toute installation abritant du personnel doit être alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable.

### **Assainissement**

#### a) Eaux usées:

Toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines, au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est soumise à l'avis des services compétents et peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

#### b) Eaux pluviales:

Si la nature du sol le permet, les eaux pluviales seront résorbées au maximum par infiltration dans la parcelle.

En cas d'impossibilité, lorsque le réseau existe, des aménagements seront réalisés sur le terrain tel qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.

Les constructions ou installations nouvelles seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge ces aménagements.

### **Défense incendie**

Pour toutes constructions, travaux, ouvrages ou installations, la défense incendie doit pouvoir être assurée dans des conditions satisfaisantes.

### **Electricité – Téléphone -Télédistribution**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les réseaux de distribution et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain dans la partie privative.

### **Réseau de communications électroniques**

Pour favoriser le déploiement du très haut débit en facilitant les conditions de raccordement, prévoir les infrastructures d'accueil du futur réseau, soit:

- un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public,
- et en cas de bâtiment à usage collectif, une gaine dans la colonne montante.

### **Energie éolienne**

Les éoliennes domestiques d'une hauteur supérieure à 12 mètres sont interdites en secteurs 1AU1, 1AU2, 1AU3 et 1AU4.

## **ZONE A**

La zone A est la partie du territoire communal correspondant aux secteurs équipés ou non qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Des habitations individuelles isolées et leurs locaux accessoires, non liées à l'activité agricole, sont existantes dans différents lieux-dits.

Dans les secteurs exposés aux risques de retrait/gonflement des argiles (cf. carte dans les annexes informatives du présent PLU) se référer au titre 1, article 6 « Aléas d'argiles », pages 5 et 6 du présent règlement d'urbanisme.



## CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE A1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

#### Exploitation agricole et forestière :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Les activités de diversification rattachées à la production ou à la transformation de la production de l'exploitation.

#### Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux techniques des administrations publiques et assimilés
- Ouvrage de production d'énergie autorisé dans le Schéma Régional Eolien (SRE) et le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)

#### Habitation

- Logement, hébergement et locaux accessoires

#### Autres activités

- Industrie

### ARTICLE A2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### Interdictions

Dans l'ensemble de la zone A sont interdites toutes occupations et utilisations du sol non nécessaires à l'activité agricole ou non mentionnées à l'article A1.

#### Limitations

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les activités industrielles autorisées dans le cadre du Schéma Régional Eolien.
- La reconstruction à l'identique, dans un délai de 10 ans, d'un bâtiment régulièrement édifié qui vient d'être détruit ou démoli.
- L'adaptation ou la réfection des constructions existantes.
- L'extension des bâtiments d'habitation existants et la construction de nouveaux locaux accessoires dès lors que ces extensions ou locaux accessoires ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition que :
  - les extensions soient limitées à 50 % maximum de l'emprise au sol du bâtiment existant, à la date d'approbation du présent PLU,
  - l'ensemble de la surface bâtie (bâtiment d'habitation et locaux accessoires) ne pourra excéder 30 % de l'espace foncier (y compris piscines),
  - les locaux accessoires soient implantés à une distance maximale de 30 m du bâtiment d'habitation principal.
- Le changement de destination des bâtiments repérés sur les documents graphiques, dès lors que celui-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les exhaussements\* et affouillements\* à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole ou à la défense incendie;

- Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme :
  - Tous les travaux effectués doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.
  - En application de l'article R. 151-41 3° du Code de l'Urbanisme, leur démolition totale ou partielle doit faire l'objet d'un permis de démolir.
- Dans toutes les parties délimitées au plan de zonage comme éléments de paysage à protéger\*, au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme, toute intervention ayant pour effet de modifier les éléments protégés est soumise à déclaration préalable, se rapporter aux prescriptions définies dans le titre 1 page 4.

## CHAPITRE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

### ARTICLE A4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Emprise bâtie

##### **Pour les bâtiments à usage d'habitation et leurs locaux accessoires**

- Les extensions des bâtiments existants sont limitées à 50 % maximum de l'emprise au sol du bâtiment existant, à la date d'approbation du présent PLU.
- Les locaux accessoires doivent être implantés à une distance maximale de 30,00 m du bâtiment d'habitation principal.
- L'ensemble de la surface bâtie (bâtiment d'habitation et locaux accessoires) ne pourra excéder 30 % de l'espace foncier (y compris piscines).
- Pour les éléments bâtis repérés, au titre du Code de l'Urbanisme, préserver les implantations existantes (alignement\* ou retrait);

#### Alignement sur voie

##### **Pour les bâtiments nécessaires à l'activité agricole**

- Les constructions nouvelles devront être implantées à au moins 5,00 m de l'emprise des voies, sauf en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU implanté à moins de 5,00 m.

#### Hauteur

##### **Pour les bâtiments nécessaires à l'activité agricole**

- La hauteur maximale des constructions mesurée depuis le sol naturel ne peut excéder:
  - 10,00 m à l'égout du toit pour les bâtiments à destination agricole,

##### **Pour les autres bâtiments**

- La hauteur maximale des constructions mesurée depuis le sol naturel ne peut excéder:
  - 4,50 m à l'égout du toit pour les constructions à destination d'habitation et les locaux accessoires à l'habitation autorisées.
- Cependant, des dispositions différentes peuvent être admises si le dépassement est justifié:
  - par la hauteur moyenne des constructions voisines existantes,
  - dans le cas de restauration, extension\* ou reconstruction de bâtiments existants,

## ARTICLE A5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Adaptation au contexte

- Les déblais et remblais de plus de 0,40 m de dénivelé, sont interdits, afin de s'implanter au plus proche du terrain existant.
- Les constructions seront implantées de manière à optimiser les apports solaires.

### Composition entre les volumes

- La proportion entre volume principal et volume annexe doit être préservé. Le bâtiment annexe étant toujours d'un gabarit\* inférieur à celui de la construction principale.

### Aspect extérieur

- D'une manière générale, les constructions devront être intégrées en harmonie avec le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, tant par leur volume que par leur architecture, les matériaux employés, les couleurs et les dispositifs liés aux énergies renouvelables.
- **Pour les bâtiments, extensions et locaux accessoires à usage agricole, sont interdits:**
  - Tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu;
  - Les matériaux d'aspect brillant en toiture ;
- **Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme :**
  - Tous les travaux effectués doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

#### Volumétrie, toitures :

- Aucune modification de volumétrie de toiture n'est autorisée, sauf prescriptions permettant une amélioration de l'existant, dans le respect de la typologie d'origine.
- Les extensions pourront présenter une pente différente.
- Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées sur les extensions.
- Reprendre le matériau d'origine : ardoise, petite tuile plate de terre cuite ou tuiles mécaniques dans le cas de certaines villas.
- Les lucarnes anciennes ainsi que les souches de cheminée de mises en œuvre traditionnelle massive (brique, enduit) devront être maintenues.
- Les couvertures de vérandas seront traitées en matériaux transparents de préférence en verre.
- En cas de traitement ne comportant pas de verrière, la couverture sera traitée avec le même matériau que la couverture, en zinc pré-patiné, ou en panneaux isolants en aluminium laqué de couleur sombre

#### Lucarnes et châssis

- Dans le cas de la création d'une nouvelle lucarne, reprendre la forme et la taille de la lucarne déjà présente si c'est le cas.
- Dans le cas de création de lucarne sans lucarne déjà existante, reprendre la forme et la taille sur les modèles traditionnels (en bois ou en pierre).
- Le nombre de lucarnes doit être inférieur au nombre de fenêtres à l'aplomb.
- Dans le cas d'une lucarne centrée sur une villa présentant une composition de façade avec symétrie centrale, seuls des châssis de toits seront acceptés en complément.
- Les châssis de toits doivent être encastrés, et de dimension maximale 80 x 100 cm.

- Selon la nature du bâtiment, une verrière de type traditionnelle, pourra éventuellement être autorisée en toiture si elle ne porte pas atteinte à l'appartenance typologique ni à l'aspect du bâtiment et sous réserve qu'elle présente des profilés fins, métalliques, de ton sombre mat.
- Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leur proportion et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

#### Capteurs solaires

- Les implantations ne seront pas autorisées sur les Villas et les parties visibles depuis l'espace public des autres bâtiments.
- Les cadres métalliques et les panneaux seront de teinte sombre et mate et devront être disposés dans le plan de la couverture, être situés en bas de versant et regroupés.

#### Antenne parabolique

- Les paraboles individuelles devront présenter un diamètre inférieur à 0,80 m et devront être positionnées sur les façades et toitures non visibles de la voie publique.

#### Matériaux, revêtements de façade et enduits :

- La mise à nu et le rejointoiement de matériaux non destinés à apparaître (tels moellons ou parpaings, linteaux en bois en retrait) est interdite.
- Les maçonneries des bâtiments principaux seront restaurées selon l'aspect d'origine.
- Les éléments en pierre de taille ou brique formant l'entourage des baies et les chaînes d'angles doivent rester apparents.

#### Nouveau percement

- En cas de création d'un nouveau percement, les baies seront réalisées avec des proportions traditionnelles, plus hautes que larges (hors porte de garage ou de grange) et de forme rectangulaire. Toutefois, des baies plus larges que hautes peuvent être tolérées en rez-de-chaussée en façade sur jardin afin de permettre des doubles portes vitrées.
- Dans le cas de la transformation des granges, le nombre total d'ouverture en façade (celles existantes plus celles à créer) sera d'une fenêtre par ferme de charpente, et d'une porte toute les deux fermes.
- Toute baie créée devra recevoir un entourage en pierre de taille, calcaire de Beauce, ou en briques si l'ouvrage en est doté, ou à défaut, simplement lissé.

#### Menuiseries

- D'une manière générale, les menuiseries (portes, fenêtres, volets) doivent être en bois. D'autres matériaux tels que le métal et le pvc de profils fins peuvent être mis en œuvre.
- Pour les menuiseries de porte vitrées de trois panneaux et plus les châssis métalliques (aluminium, fer) sont autorisés.
- Les vérandas seront traitées en structures métalliques (acier, fonte, aluminium avec des profils fins, traités en coloris sombre et mat) ou structures en bois. Dans le cas de structure bois, celle-ci pourra être posée sur un muret en brique ou en moellon enduit à pierre vue.
- Les volets doivent être d'un modèle battant, sans aucune écharpe, pleins ou à demi-persienne au rez-de-chaussée, et persiennes\* (lames arasées à la française) à l'étage.
- *Teintes* : les menuiseries des fenêtres et volets doivent être peintes dans des teintes traditionnelles claires de préférence, les gris colorés, blanc cassé de beige, les portes seront peintes de préférence de teinte foncée.

➤ **Pour les autres bâtiments et les locaux accessoires de plus de 20 m<sup>2</sup>:**

Volumétrie, toitures :

- Les constructions nouvelles, visibles depuis l'espace public, devront présenter :
  - Une pente de toiture comprise entre 35° et 45° ;
  - Une couverture réalisée soit en ardoise naturelle, soit en tuile de pays traditionnelle. Les matériaux présentant les mêmes aspects, formes, couleurs et densités pourront également être admis. En cas d'extension, le même matériau pourra être conservé.
- Cet article ne s'applique pas pour :
  - Les constructions vitrées (type vérandas) ;
  - Les toitures terrasses.

- Les débords de toiture en pignon sont interdits.
- Les chiens assis\* et les lucarnes en guitare sont interdits.

Antenne parabolique :

- Les paraboles individuelles devront présenter un diamètre inférieur à 0,80 m et devront être positionnées sur les façades et toitures non visibles de la voie publique.

Panneaux solaires :

- La pose de capteurs solaires et de panneaux photovoltaïques est autorisée à l'exception des parties visibles depuis les rues et les espaces publics, sous réserve d'une intégration harmonieuse dans l'architecture du bâtiment.
- Les cadres métalliques et les panneaux seront de teinte sombre et mate et devront être disposés dans le plan de la couverture, situés en bas de versant et regroupés.

Matériaux, revêtements de façades et enduits :

- Les façades sur l'espace public doivent tenir compte des matériaux, des textures et de l'ambiance colorée du contexte.
- Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses pierres, faux pans de bois, etc. ainsi que l'emploi - à nu ou en parement extérieur - de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

➤ **Pour les clôtures et portails repérés au titre de l'article L151-19° du code de l'urbanisme :**

- Ils sont protégés et doivent être restaurés selon la mise en œuvre préexistante.
- Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité en se rapprochant autant que possible des ouvrages similaires existants dans le voisinage.

➤ **Pour les clôtures neuves sur rue, sont admis :**

- Un mur plein traditionnel d'une hauteur comprise entre 1,50 m et 2,00 m constitué soit de briques, de pierres appareillées ou de matériau revêtu d'un enduit.
- Un mur bahut ou une plaque de hauteur comprise entre 0,50 m et 0,80 m surmonté d'une grille, d'un grillage ou de lisses, de telle manière que la hauteur de l'ensemble ne dépasse pas 2,00 m.
- Un grillage, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales, la hauteur ne dépassant pas 2,00 m.
- Une palissade en bois ou autre matériaux pouvant s'intégrer dans l'environnement, la hauteur ne dépassant pas 2,00 m.

- **Pour les clôtures en limite séparatives, sont admis :**
- Les clôtures en limites séparatives ne doivent pas dépasser une hauteur totale de 2,00 m.
  - Un mur plein constitué soit de briques, de pierres appareillées ou de matériau revêtu d'un enduit.
  - Un mur bahut ou une plaque d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmonté d'un grillage.
  - Un grillage, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales.
  - Une palissade en bois ou autre matériaux pouvant s'intégrer dans l'environnement

## **ARTICLE A6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

- Pour les espaces de stationnement et les voies douces, privilégier le choix d'un revêtement perméable\*;
- Les abords\* de toutes constructions doivent être plantés et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.
- Les arbres existants doivent être conservés et si nécessaire remplacés par des plantations de haute tige en nombre au moins équivalent.
- Favoriser la biodiversité:
  - Chaque haie devra être composée d'essences locales(cf. liste en annexe),adaptées au climat et aux caractéristiques des sols;
- Tous les travaux sur les éléments végétaux repérés au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme doivent être réalisés dans le souci de leur préservation (qualité et époque de la coupe) et de leur croissance optimale en fonction du site (gêne vis-à-vis de la sécurité des déplacements).

## **ARTICLE A7 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies\* ouvertes à la circulation publique.

### **Pour les exploitations agricoles:**

- le nombre d'emplacements de stationnement de véhicules poids lourds et engins nécessaires, et leurs aires de manœuvre, liés au trafic et à la fréquence, engendrés par l'activité.
- 1 aire de stationnement véhicule léger par emploi.

### **Pour les habitations :**

- En cas de changement de destination à vocation d'habitation, 2 places de stationnement par logement créé.

## CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE A8 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

#### Accès des véhicules

- Les accès\* doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.

#### Voirie

- Les voies\* automobiles doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'elles desservent. Elles doivent s'intégrer correctement au fonctionnement général de la circulation en place.

#### Desserte

- Toute aire de manœuvre, liée aux activités admises dans la zone, doit s'effectuer en dehors des voies\* publiques, soit sur le terrain d'assiette\* liée au Permis de Construire, soit sur un terrain limitrophe.

### ARTICLE A9 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

#### Alimentation

##### Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

##### Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être, soit:
  - raccordée au réseau public, et dans ce cas les branchements privés sont obligatoirement enterrés;
  - conçue de façon auto-suffisante, en électricité

##### Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

#### Assainissement – eaux usées\*

##### Réseau de collecte des eaux usées\* domestiques ou assimilées inexistant

- Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif, le terrain d'assiette d'une construction doit avoir une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel, déterminé au regard de la nature du sol et du sous-sol.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

#### Eaux pluviales\*

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux doivent être réalisés sur la parcelle et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée (épandage, infiltration...).
- En cas d'impossibilité avérée de gérer l'ensemble des eaux pluviales à la parcelle, par la rétention et/ou l'infiltration des eaux, il pourra être demandé une autorisation d'évacuer les eaux pluviales vers le réseau public lorsqu'il existe. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits provenant de la propriété, seront à la charge du constructeur.
- La collecte des eaux pluviales\* de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée, celle-ci doit respecter l'arrêté ministériel du 21.08.08.

- L'utilisation des eaux de toiture pour des usages intérieurs (toilettes) est encouragée dès lors qu'elle respecte la réglementation associée (notamment, déclaration légale des sources d'alimentation en eau autre que le réseau de distribution public). Celle-ci doit respecter l'arrêté ministériel du 21.08.08.

### **Défense incendie**

Pour toutes constructions, travaux, ouvrages ou installations, la défense incendie doit pouvoir être assurée dans des conditions satisfaisantes.

### **Communication numérique**

- Pour favoriser le déploiement du très haut débit en facilitant les conditions de raccordement, prévoir les infrastructures d'accueil du futur réseau, soit:
  - un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public,



## ZONE N

**La zone N** est la partie du territoire communal correspondant à une zone naturelle et forestière, équipée ou non, qu'il convient de protéger en raison:

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- Soit de leur caractère d'espaces naturels.

Des habitations individuelles isolées et leurs locaux accessoires sont existants dans la forêt d'Orléans.

**Le secteur Nt** correspond au château du Sivananda.

Dans les secteurs exposés aux risques de retrait/gonflement des argiles (cf. carte dans les annexes informatives du présent PLU) se référer au titre 1, article 6 « Aléas d'argiles », pages 5 et 6 du présent règlement d'urbanisme.

## CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE N1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

Dans l'ensemble de la zone N, à l'exception du secteur Nt:

**Exploitation agricole et forestière :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;

**Equipements d'intérêt collectif et services publics**

- Locaux techniques des administrations publiques et assimilés

**Habitation :**

- Logement, hébergement et locaux accessoires

Dans le secteur Nt:

**Habitation : logement, hébergement et locaux accessoires :**

### ARTICLE N2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

**Interdictions**

Dans l'ensemble de la zone N, les constructions nouvelles de quelque nature que ce soit sont interdites, à l'exception de celles autorisées à l'article N1.

**Limitations**

Dans l'ensemble de la zone N

- Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme :
  - Tous les travaux effectués doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.
  - En application de l'article R. 151-41 3° du Code de l'Urbanisme, leur démolition totale ou partielle doit faire l'objet d'un permis de démolir.
- L'adaptation ou la réfection des constructions existantes.
- La reconstruction à l'identique, dans un délai de 10 ans, d'un bâtiment régulièrement édifié qui vient d'être détruit ou démoli.
- L'extension des bâtiments d'habitation existants et la construction de nouveaux locaux accessoires dès lors que ces extensions ou locaux accessoires ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

Dans l'ensemble de la zone N à l'exception du secteur Nt

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

De plus, dans le secteur Nt

- La construction de nouveaux logements à condition qu'ils soient nécessaires aux permanents de l'association et à l'hébergement des « séminaristes ».
- Un bâtiment sanitaire pour le camping.
- La construction d'une salle de méditation.
- La construction de 4 à 6 chalets en bois de 20 m<sup>2</sup> chacun maximum.
- Les constructions nouvelles à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des activités du site.
- Les affouillements\* et exhaussements\* du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux activités du site.

## CHAPITRE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE N4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Emprise bâtie

- Pour les bâtiments à usage d'habitation et leurs locaux accessoires
  - les extensions soient limitées à 50 % maximum de l'emprise au sol du bâtiment existant, à la date d'approbation du présent PLU,
  - l'ensemble de la surface bâtie (bâtiment d'habitation et locaux accessoires) ne pourra excéder 30 % de l'espace foncier (y compris piscines),
  - les locaux accessoires soient implantés à une distance maximale de 30,00 m du bâtiment d'habitation principal.
- Pour les éléments bâtis repérés, au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme, préserver les implantations existantes (alignement\* ou retrait);

#### **Dans le secteur Nt:**

L'emprise bâtie peut atteindre 30 % de l'emprise foncière

#### Hauteur

##### **Dans l'ensemble de la zone N, à l'exception du secteur Nt:**

- La hauteur maximale des constructions mesurée depuis le sol naturel ne peut excéder:
  - 4.50 m à l'égout du toit pour les constructions à destination d'habitation et leurs locaux accessoires autorisées dans la zone.
- Cependant, des dispositions différentes peuvent être admises si le dépassement est justifié:
  - par la hauteur moyenne des constructions voisines existantes,
  - dans le cas de restauration, extension\* ou reconstruction de bâtiments existants,

#### **Dans le secteur Nt:**

- La hauteur maximale des constructions mesurée depuis le sol naturel ne peut excéder:
  - 7.50 m à l'égout du toit.

### ARTICLE N5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### Adaptation au contexte

- Les déblais et remblais de plus de 0,40 m de dénivelé, sont interdits, afin de s'implanter au plus proche du terrain existant.
- Les constructions seront implantées de manière à optimiser les apports solaires.

#### Composition entre les volumes

- La proportion entre volume principal et volume annexe doit être préservé. Le bâtiment annexe étant toujours d'un gabarit\* inférieur à celui de la construction principale.

#### Aspect extérieur

- Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme :
  - Tous les travaux effectués doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

### Volumétrie, toitures :

- Aucune modification de volumétrie de toiture n'est autorisée, sauf prescriptions permettant une amélioration de l'existant, dans le respect de la typologie d'origine.
- Les extensions pourront présenter une pente différente.
- Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées sur les extensions.
- Reprendre le matériau d'origine : ardoise, petite tuile plate de terre cuite ou tuiles mécaniques dans le cas de certaines villas.
- Les lucarnes anciennes ainsi que les souches de cheminée de mises en œuvre traditionnelle massive (brique, enduit) devront être maintenues.
- Les couvertures de vérandas seront traitées en matériaux transparents de préférence en verre.
- En cas de traitement ne comportant pas de verrière, la couverture sera traitée avec le même matériau que la couverture, en zinc pré-patiné, ou en panneaux isolants en aluminium laqué de couleur sombre

### Lucarnes et châssis

- Dans le cas de la création d'une nouvelle lucarne, reprendre la forme et la taille de la lucarne déjà présente si c'est le cas.
- Dans le cas de création de lucarne sans lucarne déjà existante, reprendre la forme et la taille sur les modèles traditionnels (en bois ou en pierre).
- Le nombre de lucarnes doit être inférieur au nombre de fenêtres à l'aplomb.
- Dans le cas d'une lucarne centrée sur une villa présentant une composition de façade avec symétrie centrale, seuls des châssis de toits seront acceptés en complément.
- Les châssis de toits doivent être encastrés, et de dimension maximale 80 x 100 cm.
- Selon la nature du bâtiment, une verrière de type traditionnelle, pourra éventuellement être autorisée en toiture si elle ne porte pas atteinte à l'appartenance typologique ni à l'aspect du bâtiment et sous réserve qu'elle présente des profilés fins, métalliques, de ton sombre mat.
- Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leur proportion et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

### Capteurs solaires

- Les implantations ne seront pas autorisées sur les parties visibles depuis l'espace public.
- Les cadres métalliques et les panneaux seront de teinte sombre et mate et devront être disposés dans le plan de la couverture, être situés en bas de versant et regroupés.

### Antenne parabolique

- Les paraboles individuelles devront présenter un diamètre inférieur à 0,80 m et devront être positionnées sur les façades et toitures non visibles de la voie publique.

### Matériaux, revêtements de façade et enduits :

- La mise à nu et le rejointoiement de matériaux non destinés à apparaître (tels moellons ou parpaings, linteaux en bois en retrait) est interdite.
- Les maçonneries des bâtiments principaux seront restaurées selon l'aspect d'origine.
- Les éléments en pierre de taille ou brique formant l'entourage des baies et les chaînes d'angles doivent rester apparents.

### Nouveau percement

- En cas de création d'un nouveau percement, les baies seront réalisées avec des proportions traditionnelles, plus hautes que larges (hors porte de garage ou de grange) et de forme rectangulaire. Toutefois, des baies plus larges que hautes peuvent être tolérées en rez-de-chaussée en façade sur jardin afin de permettre des doubles portes vitrées.

- Dans le cas de la transformation des granges, le nombre total d'ouverture en façade (celles existantes plus celles à créer) sera d'une fenêtre par ferme de charpente, et d'une porte toute les deux fermes.
- Toute baie créée devra recevoir un entourage en pierre de taille, calcaire de Beauce, ou en briques si l'ouvrage en est doté, ou à défaut, simplement lissé.

#### Menuiseries

- D'une manière générale, les menuiseries (portes, fenêtres, volets) doivent être en bois. D'autres matériaux tels que le métal et le pvc de profils fins peuvent être mis en œuvre.
- Pour les menuiseries de porte vitrées de trois panneaux et plus les châssis métalliques (aluminium, fer) sont autorisés.
- Les vérandas seront traitées en structures métalliques (acier, fonte, aluminium avec des profils fins, traités en coloris sombre et mat) ou structures en bois. Dans le cas de structure bois, celle-ci pourra être posée sur un muret en brique ou en moellon enduit à pierre vue.
- Les volets doivent être d'un modèle battant, sans aucune écharpe, pleins ou à demi-persienne au rez-de-chaussée, et persiennes\* (lames arasées à la française) à l'étage.
- *Teintes* : les menuiseries des fenêtres et volets doivent être peintes dans des teintes traditionnelles claires de préférence, les gris colorés, blanc cassé de beige, les portes seront peintes de préférence de teinte foncée.

#### ➤ **Pour les autres bâtiments :**

##### Volumétrie, toitures :

- Les constructions nouvelles, visibles depuis l'espace public, devront présenter :
  - Une pente de toiture comprise entre 35° et 45° ;
  - Une couverture réalisée soit en ardoise naturelle, soit en tuile de pays traditionnelle. Les matériaux présentant les mêmes aspects, formes, couleurs et densités pourront également être admis. En cas d'extension, le même matériau pourra être conservé.
- Cet article ne s'applique pas pour :
  - Les constructions vitrées (type vérandas) ;
  - Les toitures terrasses.
  - Les débords de toiture en pignon sont interdits.
  - Les chiens assis\* et les lucarnes en guitare sont interdits.

##### Antenne parabolique :

- Les paraboles individuelles devront présenter un diamètre inférieur à 0,80 m et devront être positionnées sur les façades et toitures non visibles de la voie publique.

##### Panneaux solaires :

- La pose de capteurs solaires et de panneaux photovoltaïques est autorisée à l'exception des parties visibles depuis les rues et les espaces publics, sous réserve d'une intégration harmonieuse dans l'architecture du bâtiment.
- Les cadres métalliques et les panneaux seront de teinte sombre et mate et devront être disposés dans le plan de la couverture, situés en bas de versant et regroupés.

##### Matériaux, revêtements de façades et enduits :

- Les façades sur l'espace public doivent tenir compte des matériaux, des textures et de l'ambiance colorée du contexte.
- Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses pierres, faux pans de bois, etc. ainsi que l'emploi - à nu ou en parement extérieur - de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

- **Pour les clôtures et portails repérés au titre de l'article L151-19° du code de l'urbanisme :**
  - Ils sont protégés et doivent être restaurés selon la mise en œuvre préexistante.
  - Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité en se rapprochant autant que possible des ouvrages similaires existants dans le voisinage.
- **Pour les clôtures neuves sur rue, sont admis :**
  - Un mur plein traditionnel d'une hauteur comprise entre 1,50 m et 2,00 m constitué soit de briques, de pierres appareillées ou de matériau revêtu d'un enduit.
  - Un mur bahut ou une plaque de hauteur comprise entre 0,50 m et 0,80 m surmonté d'une grille, d'un grillage ou de lisses, de telle manière que la hauteur de l'ensemble ne dépasse pas 2,00 m.
  - Un grillage, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales, la hauteur ne dépassant pas 2,00 m.
  - Une palissade en bois ou autre matériaux pouvant s'intégrer dans l'environnement, la hauteur ne dépassant pas 2,00 m.
- **Pour les clôtures en limite séparatives, sont admis :**
  - Les clôtures en limites séparatives ne doivent pas dépasser une hauteur totale de 2,00 m.
  - Un mur plein constitué soit de briques, de pierres appareillées ou de matériau revêtu d'un enduit.
  - Un mur bahut ou une plaque d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'un grillage.
  - Un grillage, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales.
  - Une palissade en bois ou autre matériaux pouvant s'intégrer dans l'environnement

## **ARTICLE N6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

- Pour les espaces de stationnement et les voies douces, privilégier le choix d'un revêtement perméable\*;
- Les abords\* de toutes constructions doivent être plantés et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.
- Les arbres existants doivent être conservés et si nécessaire remplacés par des plantations de haute tige en nombre au moins équivalent.
- Favoriser la biodiversité, chaque haie devra être composée d'essences locales (cf. liste d'essences), adaptées au climat et aux caractéristiques des sols;
- Tous les travaux sur les éléments végétaux repérés au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme doivent être réalisés dans le souci de leur préservation (qualité et époque de la coupe) et de leur croissance optimale en fonction du site (gêne vis-à-vis de la sécurité des déplacements).

## **ARTICLE N7 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies\* ouvertes à la circulation publique.

## CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE N8 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

#### Accès des véhicules:

Les accès\* doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.

#### Voirie :

Les voies\* automobiles doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'elles desservent. Elles doivent s'intégrer correctement au fonctionnement général de la circulation en place.

#### Desserte:

Toute aire de manœuvre, liée aux activités admises dans la zone, doit s'effectuer en dehors des voies\* publiques, soit sur le terrain d'assiette\* lié à la demande d'autorisation d'urbanisme, soit sur un terrain limitrophe.

### ARTICLE N9 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

#### Alimentation

##### Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

##### Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être, soit:
  - raccordée au réseau public, et dans ce cas les branchements privés sont obligatoirement enterrés;
  - conçue de façon auto-suffisante, en électricité

##### Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

#### Assainissement – eaux usées\*

Réseau de collecte des eaux usées\* domestiques ou assimilées inexistant

- Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif, le terrain d'assiette d'une construction doit avoir une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel, déterminé au regard de la nature du sol et du sous-sol.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

#### Eaux pluviales\*

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux doivent être réalisés sur la parcelle et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée (épandage, infiltration...).
- En cas d'impossibilité avérée de gérer l'ensemble des eaux pluviales à la parcelle, par la rétention et/ou l'infiltration des eaux, il pourra être demandé une autorisation d'évacuer les eaux pluviales vers le réseau public lorsqu'il existe. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits provenant de la propriété, seront à la charge du constructeur
- La collecte des eaux pluviales\* de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée, celle-ci doit respecter l'arrêté ministériel du 21.08.08.
- L'utilisation des eaux de toiture pour des usages intérieurs (toilettes) est encouragée dès lors

qu'elle respecte la réglementation associée (notamment, déclaration légale des sources d'approvisionnement en eau autre que le réseau de distribution public). Celle-ci doit respecter l'arrêté ministériel du 21.08.08.

### **Défense incendie**

Pour toutes constructions, travaux, ouvrages ou installations, la défense incendie doit pouvoir être assurée dans des conditions satisfaisantes.

### **Communication numérique**

Pour favoriser le déploiement du très haut débit en facilitant les conditions de raccordement, prévoir les infrastructures d'accueil du futur réseau, soit:

- un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public.