

Département des Yvelines

Commune de

**Bréval**



*Troisième modification du plan local d'urbanisme*

### **4a. Règlement littéral**

*vu pour être approuvé par délibération du conseil municipal du 7 octobre 2022*

*Maître d'ouvrage : commune de Bréval, Place Maréchal Leclerc, 78980 Bréval, tel : 01 34 97 90 90,  
Bureau d'études : Cabinet Avice, architecte-urbaniste, 3, rue d'Hauteville, 75010 Paris, tel : 06 15 45 74 36*

## **Table des matières**

<i>Chapitre 1 : Dispositions générales.....</i>	<i>3</i>
<i>Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone U.....</i>	<i>7</i>
<i>Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone AU.....</i>	<i>15</i>
<i>Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone A.....</i>	<i>21</i>
<i>Chapitre 5 : Dispositions applicables à la zone N.....</i>	<i>28</i>
<i>Chapitre 6 : Annexes.....</i>	<i>35</i>

# Chapitre 1 : Dispositions générales

Sauf mention contraire, les articles de codes cités dans le présent règlement se réfèrent au code de l'urbanisme en vigueur à la date d'approbation du PLU.

## **Article 1 Champ d'application du plan local d'urbanisme**

Le PLU s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Bréval.

## **Article 2 Cadre juridique dispositions d'ordre public restant applicables même en présence d'un PLU**

Extrait de l'article R111-1 du code de l'urbanisme : *«Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code. Toutefois : 1° Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ; [...].»*

Les articles du code de l'urbanisme s'appliquent donc sur le territoire communal, même couvert par un PLU :

### **Article R111-2**

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

### **Article R111-4**

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.

### **Article R111-20**

Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L111-5 sont réputés favorables s'il ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

### **Article R111-21**

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

### **Article R111-22**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### **Article R111-23**

Pour l'application de l'article L111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

### **Article R111-24**

La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L153-47 et R153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.

### **Article R111-25**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

### **Article R111-26**

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

### **Article R111-27**

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

### **Article 3      *Reconstruction des bâtiments en ruine, ou démolis depuis moins de 10 ans***

#### **Article L111-15**

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

#### **Article L111-23**

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

### **Article 4      *Adaptations mineures***

#### **Article L152-3**

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions des articles L152-4 à 6 du code de l'urbanisme

### **Article 5      *Rappels et règles particulières en vigueur dans la commune***

- L'édification de clôture est soumise à déclaration (DCM<sup>1</sup> du 8 avril 2016).
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir (DCM du 8 avril 2016).

Dans les zones de sensibilité archéologique figurant en annexe du règlement littéral

- Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrage ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection, et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations.

### **Article 6      *Les règles du PLU au regard de l'article R151-21***

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme s'apprécient au regard de chaque construction.

### **Article 7      *Division du territoire en zone***

Dans un PLU, le territoire est partagé entre des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles et forestières. Certaines zones comprennent des secteurs, pour lesquels certaines dispositions de la zone diffèrent.

#### **Les zones urbaines (U)**

Ces zones déjà bâties disposent d'équipements existants ou en cours de réalisation permettant d'accueillir immédiatement de nouvelles constructions. Elle comprend plusieurs secteurs :

- **Ua** correspond au centre ancien du bourg,

<sup>1</sup> délibération du conseil municipal

- **Ub** correspond aux secteurs d'habitat et d'équipements publics situés en périphérie du bourg,
- **Ux** correspond à la zone d'activités du Val d'Agé,
- **Uy** correspond au site de la coopérative agricole Sevepi.

### **La zone à urbaniser (AU)**

La zone à urbaniser concerne des espaces ayant à l'heure actuelle un caractère agricole ou naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation en raison de la présence de réseaux situés en périphérie immédiate et ayant la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les aménagements, occupations et utilisations du sol devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. Elle comprend plusieurs secteurs :

- **1AU**, urbanisable à court terme,
- **2AU**, urbanisable à long terme (après modification du PLU).

### **La zone agricole (A)**

Cette zone concerne les terrains dédiés à l'activité agricole. Elle comprend plusieurs secteurs :

- **Aa** correspond à une zone agricole protégée où seules les constructions à destination agricole sont autorisées.
- **Ah** correspond aux secteurs d'habitat inclus dans la zone agricole où seules les extensions limitées des constructions existantes seront possibles, de même que la construction d'annexes.
- **Ap** correspond à une zone fortement protégée.

### **La zone naturelle (N)**

Cette zone regroupe les parcelles présentant un caractère naturel à protéger. Elle comprend plusieurs secteurs :

- **Na** correspond à une zone naturelle protégée où les nouvelles constructions principales seront autorisées, avec une emprise au sol très limitée.
- **Nh** correspond aux secteurs d'habitat inclus dans la zone naturelle où seules les extensions limitées des constructions existantes seront possibles, de même que la construction d'annexes.
- **Np** correspond à une zone fortement protégée car totalement inconstructible. Elle recouvre des espaces sensibles : ZNIEFF et Natura 2000.

## **Article 8 Risques et nuisances**

Le règlement graphique du plan local d'urbanisme représente également :

- les zones de nuisances sonores instituées par l'arrêté préfectoral 00.225-DUEL relatif au classement sonore (voir en annexe),
- les zones de risques technologiques,
- les zones inondables,
- l'ancienne décharge,
- la ligne électrique à haute tension,
- etc.

Le plan de prévention des risques naturels (PPRN) est placé en annexe du dossier de PLU.

## **Article 9 Emplacements réservés**

Les emplacements réservés pour la création ou l'extension de voies, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'équipements publics, d'espaces verts sont représentés sur le règlement graphique (plan de zonage) par des trames spécifiques. A l'exception des autorisations accordées à titre précaire, la construction est interdite sur ces terrains, qu'ils soient bâtis ou non.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du code de l'urbanisme.

## **Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone U**

### **Article U 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

#### Dans les secteurs Ua et Ub

- Les activités incompatibles avec le voisinage des zones habitées sont interdites.
- Les constructions et installations dont les destinations sont les suivantes sont interdites :
  - industrie
  - exploitation agricole et forestière
- Les installations et travaux divers suivants sont interdits :
  - campings
  - stationnement isolé des caravanes, sauf dans le secteur Ua
  - parcs résidentiels de loisirs
  - parcs d'attractions
  - dépôts d'épaves, de déchets ou de matériaux destinés au rebut
  - ouverture et l'exploitation de carrières
  - affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont rendus nécessaires pour la construction des bâtiments ou de leur dépendances.

#### Dans les secteurs Ux et Uy

- Les constructions et installations dont les destinations sont les suivantes sont interdites :
  - habitat, sauf dans les cas prévus à l'article 2
  - exploitation agricole et forestière
- Les installations et travaux divers suivants sont interdits :
  - campings
  - stationnement isolé des caravanes
  - parcs résidentiels de loisirs
  - parcs d'attractions
  - ouverture et l'exploitation de carrières
  - affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont rendus nécessaires pour la construction des bâtiments ou de leur dépendances.

#### **Préservation des trames verte et bleue (article L151-23)**

- Les mares ou zones humides et les fossés ou cours d'eau identifiés sur le règlement graphique doivent être conservés. Sur ces emprises, les constructions, remblais et autres aménagements conduisant à la destruction d'un élément de patrimoine à préserver sont interdits.
- Les vergers, arbres isolés ou haies identifiés sur le règlement graphique doivent être conservés, sauf pour un motif de sécurité ou de salubrité.
- Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains cultivés à protéger repérés sur le règlement graphique.

#### **Préservation du patrimoine architectural (article L151-19)**

- Les constructions et ouvrages identifiés sur le règlement graphique doivent être conservés. Sur ces emprises, les démolitions et autres aménagements conduisant à la destruction d'un élément de patrimoine à préserver sont interdits, sauf pour un motif de sécurité ou de salubrité.

#### **Prise en compte des risques**

##### Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation par débordement des cours d'eau

- Les sous-sols sont interdits.

##### Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation par ruissellement

- Les sous-sols sont interdits.

Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation par remontée de nappe phréatique

- Les constructions en sous-sols sont interdites.
- Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales dans le sol sont interdits.
- Les piscines enterrées sont interdites.

Dans les secteurs concernés par un risque technologique lié au stockage d'ammonitrates

- Dans la zone de protection de 215 mètres autour d'un silo à engrais (*effets létaux significatifs*), toute nouvelle construction est interdite, à l'exception d'installations industrielles en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets domino et de la gestion des situations d'urgence).

Dans les zones de sécurité situées aux abords des silos de stockage de céréales

- Dans la zone de sécurité située 1,5 fois la hauteur d'un silo de stockage de céréales sans être inférieure à 50 mètres, les nouvelles constructions qui ne sont pas liées à cette activité sont interdites.

Dans les secteurs situés à moins de 15 mètres d'une ligne électrique à haute tension

- Toute nouvelle construction est interdite.

**Article U 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Les constructions et installations qui ne sont pas interdites à l'article 1 sont autorisées à condition :

- de ne pas compromettre la sécurité et la salubrité publique ;
- de ne pas être situées à moins de 5 mètres d'une berge du ru du Radon et de la Fieffe ;
- d'être compatibles avec les dispositions prévues par les orientations d'aménagement et de programmation.

Dans les secteurs Ua et Ub

- Les constructions à usage autre que l'habitat sont autorisées à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances, notamment olfactives et sonores, à un niveau compatible avec le voisinage des zones habitées.

Dans le secteur Ux et Uy

- Les constructions et installations destinées à l'habitat sont autorisées à condition d'être destinées au logement de gardiennage d'un bâtiment à usage autre que l'habitat situé sur l'unité foncière concernée, ou au logement du personnel qui pour des raisons de service et de sécurité a besoin d'être logé sur place, et d'être accolé au bâtiment d'exploitation.
- Les dépôts d'épaves, de déchets ou de matériaux destinés au rebut ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Pour les opérations de constructions destinées à l'habitation

- Les opérations de constructions destinées à l'habitation comprenant au moins dix logements doivent comporter au moins un logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État représentant au moins 10 % de la surface de plancher. Le nombre de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État à réaliser sera arrondi au chiffre inférieur.

**Préservation des trames verte et bleue (article L151-23)**

- Dans les zones de constructibilité limitée figurant sur le règlement graphique, les nouvelles constructions sont limitées à un bâtiment par unité foncière. Leur emprise au sol maximale est définie à l'article 9 et leur hauteur maximale est définie à l'article 10.



## Prise en compte des risques

### Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation par débordement des cours d'eau

- Toute disposition doit être prise afin de ne pas exposer les biens et les personnes au risque d'inondation par débordement des cours d'eau et ne pas entraver l'écoulement des eaux de crue.

### Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation par ruissellement

- Toute disposition doit être prise afin de ne pas exposer les biens et les personnes au risque d'inondation par ruissellement.

### Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation par remontée de nappe phréatique

- Les constructions doivent être édifiées sur un vide sanitaire.

### Dans les secteurs concernés par un risque technologique

- Dans la zone de protection de 270 mètres autour d'un silo à engrais (*effets létaux*), l'autorisation de nouvelles constructions ou d'extensions de même que les changements de destinations sont possibles sous réserve de ne pas augmenter la population exposée aux effets létaux.
- Dans la zone de protection de 595 mètres autour d'un silo à engrais (*effets irréversibles*) et dans la zone de protection de 1185 mètres autour d'un silo à engrais (*effets indirects*), les nouvelles constructions doivent être conçues pour réduire leur vulnérabilité aux effets de surpression. Les surfaces vitrées devront respecter les caractéristiques techniques décrites dans le « *guide pratiques fenêtres dans la zone 20-50 mbar* » annexé au règlement littéral.

### Risque lié au retrait-gonflement des argiles

- Les constructions doivent respecter les dispositions constructives prévues par le Plan de Prévention des Risques Naturels (voir en annexes du dossier de PLU).

### Prise en compte des nuisances sonores

- Dans les secteurs concernés par des nuisances sonores, les nouvelles constructions devront comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur (voir annexe).

## **Article U 3 : Accès et voirie**

### Accès

- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- La largeur d'un accès sur la voie publique ne doit pas être inférieure à **4 mètres**, exception faite pour les aménagements et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- Les portails des accès débouchant sur les routes départementales devront être implantés en retrait de **5 mètres** de la limite du domaine public ou, à défaut si l'implantation du bâti ne le permet pas, être équipés d'un système d'ouverture à distance. Ces accès devront respecter les distances de visibilité recommandées, en sortie, sur la voirie.

### Voirie

- Les voies nouvelles doivent avoir une largeur de chaussée minimale de **4 mètres** et des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La largeur d'emprise des voies privées ne doit pas être inférieure à **8 mètres**.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

- Les aménagements ou raccordements sur les routes départementales devront être conformes aux prescriptions applicables par le département sur son réseau routier et réalisés en concertation avec les services départementaux gestionnaires de la voirie.

#### **Article U 4 : Desserte par les réseaux**

##### Alimentation en eau potable

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

##### Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.
- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.
- A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis, conformément aux dispositions du schéma directeur d'assainissement, à la réglementation en vigueur et à l'avis du service gestionnaire.

##### Assainissement des eaux pluviales

- Les eaux pluviales générées par une nouvelle construction doivent être gérées à la parcelle.
- Les aménagements extérieurs (*par exemple aire de stationnement extérieure, cour...*) doivent être conçus en utilisant des techniques permettant l'infiltration des eaux pluviales sur place (*par exemple chaussée drainante, parking engazonné, gravier, etc.*).
- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

##### Autres réseaux

- Les lignes privées de télécommunication et de distribution électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

#### **Article U 5 : Superficie minimale des terrains**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article U 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### Dans le secteur Ua

- Les constructions peuvent être édifiées à **l'alignement** des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer, ou en retrait de celui-ci. Dans le cas où les constructions sont implantées en retrait, il est obligatoire d'édifier à l'alignement une clôture végétale ou un mur en maçonnerie (voir article 11).

##### Dans le secteur Ub

- Les constructions doivent être édifiées en retrait de l'alignement représenté sur le **règlement graphique**, ou à défaut en retrait d'au moins **3 mètres** de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer, sauf des sentes piétonnes où l'implantation peut être à l'alignement ou en retrait d'au moins 3 mètres.

##### Dans le secteur Ux et Uy

- Les constructions doivent être édifiées en retrait de l'alignement représenté sur le **règlement graphique**, ou à défaut en retrait d'au moins **5 mètres** de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

##### Exceptions

- Une **extension** peut être implantée avec un recul identique à celui de la construction existante.

- Les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (*poste de transformation électrique, abri de voyageur...*) peuvent être implantés à l'alignement ou avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement.
- Certains éléments non clos de construction peuvent toutefois occuper l'emprise de la marge de recul (*perrons, balcon, auvent, rampes, débord de toiture...*).

### **Article U 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives ou avec un recul d'au moins **3 mètres** par rapport aux limites séparatives existantes, modifiées ou à créer.

#### Exceptions

- Une implantation différente peut être admise pour l'extension ou l'aménagement de constructions existantes s'il n'y a pas d'aggravation de l'écart par rapport à la règle et si la configuration des lieux ne permet pas d'en disposer autrement.
- Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments réhabilités ou reconstruits à l'identique dans la limite de l'implantation des bâtiments détruits.

### **Article U 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

#### Dans le secteur Ua et Uy

- Il n'est pas fixé de règle.

#### Dans le secteur Ub et Ux

- Deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doivent être écartées d'au moins **3 mètres**.

#### Exceptions

- Une implantation différente peut être admise pour l'extension ou l'aménagement de constructions existantes s'il n'y a pas d'aggravation de l'écart par rapport à la règle et si la configuration des lieux ne permet pas d'en disposer autrement.
- Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments réhabilités ou reconstruits à l'identique dans la limite de l'implantation des bâtiments détruits.
- Ces règles ne sont pas applicables aux équipements publics.
- Ces règles ne sont pas applicables aux édifices dont la hauteur est inférieure à 3,5 mètres hors tout et de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Ces règles ne sont pas applicables aux piscines extérieures et autres constructions dont la hauteur est nulle.

### **Article U 9 : Emprise au sol des constructions**

#### Dans le secteur Ub

- L'emprise au sol des constructions est limitée à **50 %** de l'unité foncière.

#### Dans les zones de constructibilité limitée

- Dans les zones de constructibilité limitée figurant au règlement graphique, l'emprise au sol des nouvelles constructions nouvelles est limitée à **20 m<sup>2</sup>**.

#### Dans les secteurs situés à moins de 15 mètres d'une ligne électrique à haute tension

- L'emprise au sol de toute nouvelle construction est limitée à **20 m<sup>2</sup>**.

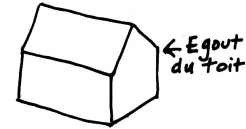
#### Exceptions

- Les édicules techniques publics ne sont pas assujettis à ces règles.

## Article U 10 : Hauteur maximale des constructions

### Dans les secteurs **Ua** et **Ub**

- La hauteur de toute construction ne peut excéder **trois niveaux** habitables et **9 mètres** mesurés à l'égout du toit.



### Dans le secteur **Ub**

- Toutefois, une nouvelle **maison individuelle** située dans le secteur **Ub** ne doit pas excéder **deux niveaux** habitables et **6 mètres** mesurés à l'égout du toit.

### Dans le secteur **Ux**

- La hauteur de toute construction ne peut excéder **12 mètres** hors tout.

### Dans le secteur **Uy**

- Il n'est pas fixé de règle.

### Dans les zones de constructibilité limitée

- Dans les zones de constructibilité limitée figurant sur le règlement graphique, la hauteur des nouvelles constructions est limitée à **3,5 mètres** hors tout.

### Exceptions

- Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments réhabilités ou reconstruits dans la limite de la hauteur des bâtiments préexistants.
- Au dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise (*souches de cheminée, garde-corps, etc.*).
- Dans le cas d'une extension, une hauteur différente peut être admise sous réserve que la hauteur de l'extension n'excède pas celle de la construction préexistante.
- Ces règles ne sont pas applicables aux équipements publics.

## Article U 11 : Aspect extérieur

### Aspect des façades

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.
- Les façades des constructions seront d'une couleur proche de celle de la maçonnerie locale (les couleurs vives sont interdites).
- Dans le secteur **Ua**, les façades présentant l'aspect du bois sont interdites.
- Pour les menuiseries, les couleurs vives sont interdites.
- Les conduits de fumées en métal sont interdits sur les façades sur rues.

### Aspect des toitures

- Dans le secteur **Ua**, le volume principal des habitations doit avoir des pentes de toit comprises entre 35 et 45° ou une toiture terrasse ; la pente des toitures n'est pas réglementée dans les autres secteurs.
- Les volumes secondaires<sup>2</sup> (*accolés au volume principal mais de hauteur et de surface nettement moindre*) des habitations peuvent avoir une toiture d'inclinaison libre.
- Le sens des faitages du volume principal des habitations sera parallèle ou perpendiculaire aux limites séparatives ou à la voie.
- Les matériaux de couverture des habitations doivent avoir l'aspect de la petite tuile de pays, de l'ardoise noire ou du zinc.
- Les seuls types de lucarnes autorisés sont les lucarnes à croupe (**lucarne capucine**) ou à fronton (**lucarne jacobine**). Les lucarnes doivent présenter une fenêtre plus haute que large.

### Aspect des clôtures sur rue

- La hauteur totale d'une clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.
- Les clôtures décoratives et les plaques de tôles ou de ciment sont interdites.

<sup>2</sup>Une veranda est un volume secondaire.

### Éléments de patrimoine à préserver (article L151-19)

- L'aspect des façades et des toitures des constructions anciennes repérés sur le règlement graphique doit être conservé.

### Exceptions

- L'aspect de la façade et de la couverture de l'extension d'une construction existante peut être identique à celui de la construction à étendre.
- Il n'est pas fixé de règle pour l'aspect des façades et couvertures des équipements publics.

## **Article U 12 : Stationnement**

- Les règles de stationnement s'appliquent à toute opération de construction ou de changement de destination de locaux.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.
- L'espace consacré au stationnement des véhicules doit être proportionné aux besoins des constructions et installations concernées avec pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher au moins une place de stationnement pour un véhicule léger et au moins une place de stationnement pour un deux-roues.
- Pour les habitations, il est demandé au moins 2 places de stationnement par logement.
- Une aire de stationnement doit présenter une longueur minimale de 5 mètres et une largeur minimale de 2,5 mètres.
- Les emplacements dévolus au stationnement extérieur devront permettre l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.
- Les rampes de garage en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.

### Exceptions

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

## **Article U 13 : Espaces libres et plantations**

### Dans le secteur Ua

- Au moins **10 %** de la surface des espaces non bâtis doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.

### Dans le secteur Ub

- Au moins **25 %** de la surface des espaces non bâtis doivent être conservés en espaces verts de pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

### Espaces boisés classés

- Les espaces boisés classés repérés sur le règlement graphique sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants, et soumis aux dispositions des articles R130-1 à R130-24. Dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable ; toute demande de défrichement est irrecevable ; la nature boisée des terrains doit être préservée.
- En espace boisé classé, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :
  - dangereux, chablis ou morts ;
  - situés dans un bois privé doté d'un plan simple de gestion ou d'un règlement type de gestion ou d'un programme de coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles ;
  - si la coupe est déjà autorisée par l'arrêt préfectoral sur les catégories de coupes autorisées ;
  - ou en forêt publique soumise au régime forestier.

### **Préservation des trames verte et bleue (article L151-23)**

- Les vergers, haies et arbres isolés repérés sur le règlement graphique doivent être conservés, sauf pour un motif de sécurité ou de salubrité.

### **Article U 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article U 15 : Performances énergétiques et environnementales**

- Les systèmes de production d'énergie renouvelable doivent être intégrés de façon harmonieuse à la construction.
- Les pompes à chaleur aérothermiques devront présenter un faible niveau sonore, compatible avec le voisinage des zones habitées.

### **Préservation du patrimoine architectural (article L151-19)**

- L'amélioration des performances énergétiques des bâtiments repérés au règlement graphique doit être réalisée sans modifier l'aspect des façades et des toitures lorsqu'elles sont vues depuis l'espace public.

### **Article U 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Le raccordement sur le réseau de fibre optique, s'il existe, est obligatoire pour toute construction principale.

## **Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone AU**

### **Article AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les activités incompatibles avec le voisinage des zones habitées sont interdites.
- Les constructions et installations dont les destinations sont les suivantes sont interdites :
  - industrie
  - exploitation agricole et forestière
- Les installations et travaux divers suivants sont interdits :
  - campings
  - stationnement isolé des caravanes
  - parcs résidentiels de loisirs
  - parcs d'attractions
  - dépôts d'épaves, de déchets ou de matériaux destinés au rebut
  - ouverture et l'exploitation de carrières
  - affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont rendus nécessaires pour la construction des bâtiments ou de leur dépendances.

#### **Préservation des trames verte et bleue (article L151-23)**

- Les mares ou zones humides et les fossés ou cours d'eau identifiés sur le règlement graphique doivent être conservés. Sur ces emprises, les constructions, remblais et autres aménagements conduisant à la destruction d'un élément de patrimoine à préserver sont interdits.
- Les vergers, arbres isolés ou haies identifiés sur le règlement graphique doivent être conservés, sauf pour un motif de sécurité ou de salubrité.

#### **Préservation du patrimoine architectural (article L151-19)**

- Les constructions et ouvrages identifiés sur le règlement graphique doivent être conservés. Sur ces emprises, les démolitions et autres aménagements conduisant à la destruction d'un élément de patrimoine à préserver sont interdits, sauf pour un motif de sécurité ou de salubrité.

#### **Prise en compte des risques**

##### **Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation par débordement des cours d'eau**

- Les sous-sols sont interdits.

##### **Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation par ruissellement**

- Les sous-sols sont interdits.

##### **Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation par remontée de nappe phréatique**

- Les constructions en sous-sols sont interdites.
- Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales dans le sol sont interdits.
- Les piscines enterrées sont interdites.

##### **Dans les secteurs concernés par un risque technologique**

- Dans la zone de protection de 215 mètres autour d'un silo à engrais (*effets létaux significatifs*), toute nouvelle construction est interdite, à l'exception d'installations industrielles en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets domino et de la gestion des situations d'urgence).

##### **Dans les zones de sécurité situées aux abords des silos de stockage de céréales**

- Dans la zone de sécurité située à moins de 50 mètres d'un silo de stockage de céréales, les nouvelles constructions qui ne sont pas liées à cette activité sont interdites.

Dans les secteurs situés à moins de 15 mètres d'une ligne électrique à haute tension

- Toute nouvelle construction est interdite.

**Article AU 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Les constructions et installations qui ne sont pas interdites à l'article 1 sont autorisées à condition :

- de ne pas compromettre la sécurité et la salubrité publique ;
- de ne pas être situées à moins de 5 mètres d'une berge du ru du Radon et de la Fieffe ;
- d'être compatibles avec les dispositions prévues par les orientations d'aménagement et de programmation.
- Les constructions à usage autre que l'habitat sont autorisées à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances, notamment olfactives et sonores, à un niveau compatible avec le voisinage des zones habitées.

Dans le secteur 1AU

- Les constructions à usage autre que l'habitat sont autorisées à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances, notamment olfactives et sonores, à un niveau compatible avec le voisinage des zones habitées.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être nécessités par la construction des bâtiments ou de leur dépendances.
- Les opérations de constructions destinées à l'habitation comprenant au moins dix logements doivent comporter au moins un logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État représentant au moins 10 % de la surface de plancher. Le nombre de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État à réaliser sera arrondi au chiffre inférieur.

Dans le secteur 2AU

- Les constructions nouvelles sont limitées à un bâtiment par unité foncière. Leur emprise au sol maximale est définie à l'article 9 et leur hauteur maximale est définie à l'article 10.
- **Les équipements et parkings publics ne sont pas concernés par cette règle.**

Prise en compte des risques

Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation par débordement des cours d'eau

- Toute disposition doit être prise afin de ne pas exposer les biens et les personnes au risque d'inondation par débordement des cours d'eau et ne pas entraver l'écoulement des eaux de crue.

Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation par ruissellement

- Toute disposition doit être prise afin de ne pas exposer les biens et les personnes au risque d'inondation par ruissellement.

Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation par remontée de nappe phréatique

- Les constructions doivent être édifiées sur un vide sanitaire.

Dans les secteurs concernés par un risque technologique

- Dans la zone de protection de 270 mètres autour d'un silo à engrais (*effets létaux*), l'autorisation de nouvelles constructions ou d'extensions de même que les changements de destinations sont possibles sous réserve de ne pas augmenter la population exposée aux effets létaux.
- Dans la zone de protection de 595 mètres autour d'un silo à engrais (*effets irréversibles*) et dans la zone de protection de 1185 mètres autour d'un silo à engrais (*effets indirects*), les nouvelles constructions doivent être conçues pour réduire leur vulnérabilité aux effets de surpression. Les surfaces vitrées devront respecter les caractéristiques techniques décrites dans le « *guide pratiques fenêtres dans la zone 20-50 mbar* » annexé au règlement littéral.

Risque lié au retrait-gonflement des argiles

- Les constructions doivent respecter les dispositions constructives prévues par le Plan de Prévention des Risques Naturels (voir en annexes du dossier de PLU).



### Prise en compte des nuisances sonores

- Dans les secteurs concernés par des nuisances sonores, les nouvelles constructions devront comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur (voir annexe).

## **Article AU 3 : Accès et voirie**

### Accès

- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- La largeur d'un accès sur la voie publique ne doit pas être inférieure à **4 mètres**, exception faite pour les aménagements et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- Les portails des accès débouchant sur les routes départementales devront être implantés en retrait de **5 mètres** de la limite du domaine public ou, à défaut si l'implantation du bâti ne le permet pas, être équipés d'un système d'ouverture à distance. Ces accès devront respecter les distances de visibilité recommandées, en sortie, sur la voirie.

### Voirie

- Les voies nouvelles doivent avoir une largeur de chaussée minimale de **4 mètres** et des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La largeur d'emprise des voies privées ne doit pas être inférieure à **8 mètres**.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les aménagements ou raccordements sur les routes départementales devront être conformes aux prescriptions applicables par le département sur son réseau routier et réalisés en concertation avec les services départementaux gestionnaires de la voirie.

## **Article AU 4 : Desserte par les réseaux**

### Alimentation en eau potable

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

### Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.
- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.
- A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis, conformément aux dispositions du schéma directeur d'assainissement, à la réglementation en vigueur et à l'avis du service gestionnaire.

### Assainissement des eaux pluviales

- Les eaux pluviales générées par une nouvelle construction doivent être gérées à la parcelle.
- Les aménagements extérieurs (*par exemple aire de stationnement extérieure, cour...*) doivent être conçus en utilisant des techniques permettant l'infiltration des eaux pluviales sur place (*par exemple chaussée drainante, parking engazonné, gravier, etc.*).
- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

### Autres réseaux

- Les lignes privées de télécommunication et de distribution électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

## **Article AU 5 : Superficie minimale des terrains**

Il n'est pas fixé de règle.

## **Article AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions peuvent être édifiées à l'**alignement** ou en retrait d'au moins **3 mètres** de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

### Exceptions

- Les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (*poste de transformation électrique, abri de voyageur...*) peuvent être implantés à l'alignement ou avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement.

## **Article AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives ou avec un recul d'au moins **3 mètres** par rapport aux limites séparatives existantes, modifiées ou à créer.

## **Article AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doivent être écartées d'au moins **3 mètres**.

### Exceptions

- Ces règles ne sont pas applicables aux équipements publics.
- Ces règles ne sont pas applicables aux édifices dont la hauteur est inférieure à 3,5 mètres hors tout et de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Ces règles ne sont pas applicables aux piscines extérieures et autres constructions dont la hauteur est nulle.

## **Article AU 9 : Emprise au sol des constructions**

### Dans le secteur 1AU

- L'emprise au sol des constructions est limitée à **50 %** de l'unité foncière.

### Dans le secteur 2AU

- L'emprise au sol de toute nouvelle construction est limitée à **20 m<sup>2</sup>**.

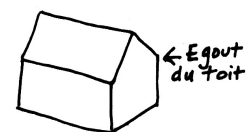
### Exceptions

- Les édicules techniques publics ne sont pas assujettis à ces règles.

## **Article AU 10 : Hauteur maximale des constructions**

### Dans le secteur 1AU

- La hauteur de toute construction ne peut excéder **trois niveaux** habitables et **9 mètres** mesurés à l'égout du toit.



### Dans le secteur 2AU

- La hauteur de toute construction est limitée à **3,5 mètres** hors tout.

### Exceptions

- Au dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise (*souches de cheminée, garde-corps, etc.*).
- Ces règles ne sont pas applicables aux équipements publics.

## **Article AU 11 : Aspect extérieur**

### Aspect des façades

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.
- Les façades des constructions seront d'une couleur proche de celle de la maçonnerie locale ou en bois naturel (les couleurs vives sont interdites).
- Pour les menuiseries, les couleurs vives sont interdites.
- Les conduits de fumées en métal sont interdits sur les façades sur rues.

### Aspect des toitures

- Le volume principal des habitations doit avoir des pentes de toit comprises entre 35 et 45° ou une toiture terrasse.
- Les volumes secondaires<sup>3</sup> (*accolés au volume principal mais de hauteur et de surface nettement moindre*) des habitations peuvent avoir une toiture d'inclinaison libre.
- Le sens des faîtages du volume principal des habitations sera parallèle ou perpendiculaire aux limites séparatives ou à la voie.
- Les matériaux de couverture des habitations doivent avoir l'aspect de la petite tuile de pays, de l'ardoise noire ou du zinc.
- Les seuls types de lucarnes autorisés sont les lucarnes à croupe (**lucarne capucine**) ou à fronton (**lucarne jacobine**). Les lucarnes doivent présenter une fenêtre plus haute que large.

### Aspect des clôtures sur rue

- La hauteur totale d'une clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.
- Les clôtures décoratives et les plaques de tôles ou de ciment sont interdites.

### Exceptions

- Il n'est pas fixé de règle pour l'aspect des façades et couvertures des équipements publics.

## **Article AU 12 : Stationnement**

- Les règles de stationnement s'appliquent à toute opération de construction ou de changement de destination de locaux.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.
- L'espace consacré au stationnement des véhicules doit être proportionné aux besoins des constructions et installations concernées avec pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher au moins une place de stationnement pour un véhicule léger et au moins une place de stationnement pour un deux-roues.
- Pour les habitations, il est demandé au moins 2 places de stationnement par logement.
- Une aire de stationnement doit présenter une longueur minimale de 5 mètres et une largeur minimale de 2,5 mètres.
- Les emplacements dévolus au stationnement extérieur devront permettre l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.
- Les rampes de garage en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.

### Exceptions

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur

<sup>3</sup>Une veranda est un volume secondaire.

un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

### **Article AU 13 : Espaces libres et plantations**

- Au moins **25%** de la surface des espaces non bâtis doivent être conservés en espaces verts de pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.
- Si dans le cadre d'un projet d'aménagement ou de construction, un arbre de haut jet doit être abattu, celui-ci doit être remplacé sur le même terrain par un nouveau sujet d'essence équivalente.

#### Espaces boisés classés

- Les espaces boisés classés repérés sur le règlement graphique sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants, et soumis aux dispositions des articles R130-1 à R130-24. Dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable ; toute demande de défrichement est irrecevable ; la nature boisée des terrains doit être préservée.
- En espace boisé classé, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :
  - dangereux, chablis ou morts ;
  - situés dans un bois privé doté d'un plan simple de gestion ou d'un règlement type de gestion ou d'un programme de coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles ;
  - si la coupe est déjà autorisée par l'arrêt préfectoral sur les catégories de coupes autorisées ;
  - ou en forêt publique soumise au régime forestier.

#### Préservation des trames verte et bleue (article L151-23)

- Les vergers, haies et arbres isolés repérés sur le règlement graphique doivent être conservés, sauf pour un motif de sécurité ou de salubrité.

### **Article AU 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article AU 15 : Performances énergétiques et environnementales**

- Les systèmes de production d'énergie renouvelable doivent être intégrés de façon harmonieuse à la construction.
- Les pompes à chaleur aérothermiques devront présenter un faible niveau sonore, compatible avec le voisinage des zones habitées.

### **Article AU 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Le raccordement sur le réseau de fibre optique, s'il existe, est obligatoire pour toute construction principale.

## Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone A

### Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les activités incompatibles avec la préservation des activités agricoles sont interdites. Toutes les constructions et installations sont interdites, sauf celles mentionnées à l'article 2, et notamment les dépôts de matériaux destinés au rebut.

#### Préservation des trames verte et bleue (article L151-23)

- Les mares ou zones humides et les fossés ou cours d'eau identifiés sur le règlement graphique doivent être conservés. Sur ces emprises, les constructions, remblais et autres aménagements conduisant à la destruction d'un élément de patrimoine à préserver sont interdits.
- Les vergers, arbres isolés ou haies identifiés sur le règlement graphique doivent être conservés, sauf pour un motif de sécurité ou de salubrité.
- Dans une bande de 50 mètres aux abords de la lisière d'un massif boisé de plus de 100 hectares (voir règlement graphique), les nouvelles constructions sont interdites, y compris les extensions des constructions existantes. Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à la circulation des animaux de petite taille (grillage à moutons par exemple).

#### Préservation du patrimoine architectural (article L151-19)

- Les constructions et ouvrages identifiés sur le règlement graphique doivent être conservés. Sur ces emprises, les démolitions et autres aménagements conduisant à la destruction d'un élément de patrimoine à préserver sont interdits, sauf pour un motif de sécurité ou de salubrité.

#### Prise en compte des risques

##### Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation par débordement des cours d'eau

- Les sous-sols sont interdits.

##### Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation par ruissellement

- Les sous-sols sont interdits.

##### Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation par remontée de nappe phréatique

- Les constructions en sous-sols sont interdites.
- Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales dans le sol sont interdits.
- Les piscines enterrées sont interdites.

##### Dans les secteurs concernés par un risque technologique

- Dans la zone de protection de 215 mètres autour d'un silo à engrais (*effets létaux significatifs*), toute nouvelle construction est interdite, à l'exception d'installations industrielles en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets domino et de la gestion des situations d'urgence).

##### Dans les zones de sécurité situées aux abords des silos de stockage de céréales

- Dans la zone de sécurité située à moins de 50 mètres d'un silo de stockage de céréales, les nouvelles constructions qui ne sont pas liées à cette activité sont interdites.

##### Dans les secteurs situés à moins de 15 mètres d'une ligne électrique à haute tension

- Toute nouvelle construction est interdite.

Dans l'ensemble de la zone

Les constructions et installations peuvent être admises à condition :

- de ne pas compromettre la sécurité et la salubrité publique ;
- de ne pas être situées à moins de 5 mètres d'une berge du ru du Radon et de la Fieffe ;
- d'être compatibles avec les dispositions prévues par les orientations d'aménagement et de programmation.

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition de ne pas remettre en cause la vocation agricole de la zone, de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles seront implantées, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les affouillements et les exhaussements de sol sont admis à condition d'être liés et nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Aa

- Les bâtiments d'exploitation agricole et leurs annexes sont autorisés à condition de ne pas compromettre la sécurité et la salubrité publique.
- Les constructions et installations destinées à l'habitat sont autorisées à condition d'être destinées au logement principal de l'exploitation agricole dont le siège est situé sur la ou les parcelles concernées, ou au logement du personnel qui pour des raisons de service et de sécurité a besoin d'être logé sur place et d'être situées à moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitation.
- Le changement de destination d'un bâtiment existant expressément désigné sur le règlement graphique (plan de zonage) est autorisé à condition d'être à destination de l'**habitat**, de respecter l'aspect général préexistant et de ne pas porter préjudice à l'activité agricole.

Dans le secteur Ah

- Le changement de destination des constructions repérées sur le plan de zonage, pour un usage de **logement, hébergement hôtelier, bureau, commerce, artisanat, exploitation agricole ou forestière, services publics ou d'intérêt collectif** sont autorisées à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances, notamment olfactives et sonores, à un niveau compatible avec le voisinage des zones habitées, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole.
- L'aménagement et l'extension des **logements** existants sont autorisés à condition de respecter l'aspect général préexistant et de ne pas porter préjudice à l'activité agricole.
- La création de **logement** n'est possible **que** dans le cadre du changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.
- Les nouvelles constructions sont autorisées à condition qu'il s'agisse d'**extensions** de constructions existantes lors de l'approbation du PLU **et affectées à l'usage de logement**, ou de constructions annexes (*de surface et de taille nettement moindre que la construction principale*).
- Les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU peuvent être étendues à condition que la surface de plancher générée par l'extension de la construction n'excède pas 80 m<sup>2</sup> et ne représente pas plus de 25% de la surface de plancher de la construction préexistante.
- Les constructions à usage d'habitation dont la surface de plancher est inférieure à 200 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU peuvent être étendues jusqu'à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, nonobstant l'alinéa précédent.
- La surface de plancher générée par la construction d'annexes isolées ne doit pas excéder 80 m<sup>2</sup> d'emprise totale sur une même unité foncière à partir de la date d'approbation du PLU.
- **Les équipements publics sont autorisés.**

### Dans le secteur Ap

- Les constructions nouvelles doivent être liées et nécessaires à l'exploitation agricole. Elles sont limitées à un bâtiment par unité foncière. Leur emprise au sol maximale est définie à l'article 9 et leur hauteur maximale est définie à l'article 10.

### Prise en compte des risques

#### Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation par débordement des cours d'eau

- Toute disposition doit être prise afin de ne pas exposer les biens et les personnes au risque d'inondation par débordement des cours d'eau et ne pas entraver l'écoulement des eaux de crue.

#### Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation par ruissellement

- Toute disposition doit être prise afin de ne pas exposer les biens et les personnes au risque d'inondation par ruissellement.

#### Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation par remontée de nappe phréatique

- Les constructions doivent être édifiées sur un vide sanitaire.

#### Dans les secteurs concernés par un risque technologique

- Dans la zone de protection de 270 mètres autour d'un silo à engrais (*effets létaux*), l'autorisation de nouvelles constructions ou d'extensions de même que les changements de destinations sont possibles sous réserve de ne pas augmenter la population exposée aux effets létaux.
- Dans la zone de protection de 595 mètres autour d'un silo à engrais (*effets irréversibles*) et dans la zone de protection de 1185 mètres autour d'un silo à engrais (*effets indirects*), les nouvelles constructions doivent être conçues pour réduire leur vulnérabilité aux effets de surpression. Les surfaces vitrées devront respecter les caractéristiques techniques décrites dans le « *guide pratiques fenêtres dans la zone 20-50 mbar* » annexé au règlement littéral.

#### Risque lié au retrait-gonflement des argiles

- Les constructions doivent respecter les dispositions constructives prévues par le Plan de Prévention des Risques Naturels (voir en annexes du dossier de PLU).

#### Prise en compte des nuisances sonores

- Dans les secteurs concernés par des nuisances sonores, les nouvelles constructions devront comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur (voir annexe).

## **Article A 3 : Accès et voirie**

### Accès

- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- La largeur d'un accès sur la voie publique ne doit pas être inférieure à **4 mètres**, exception faite pour les aménagements et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- Les portails des accès débouchant sur les routes départementales devront être implantés en retrait de **5 mètres** de la limite du domaine public ou, à défaut si l'implantation du bâti ne le permet pas, être équipés d'un système d'ouverture à distance. Ces accès devront respecter les distances de visibilité recommandées, en sortie, sur la voirie.

### Voirie

- Les voies nouvelles doivent avoir une largeur de chaussée minimale de **4 mètres** et des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La largeur d'emprise des voies privées ne doit pas être inférieure à **8 mètres**.

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les aménagements ou raccordements sur les routes départementales devront être conformes aux prescriptions applicables par le département sur son réseau routier et réalisés en concertation avec les services départementaux gestionnaires de la voirie.

#### **Article A 4 : Desserte par les réseaux**

##### Alimentation en eau potable

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

##### Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.
- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.
- A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis, conformément aux dispositions du schéma directeur d'assainissement, à la réglementation en vigueur et à l'avis du service gestionnaire.

##### Assainissement des eaux pluviales

- Les eaux pluviales générées par une nouvelle construction doivent être gérées à la parcelle.
- Les aménagements extérieurs (*par exemple aire de stationnement extérieure, cour...*) doivent être conçus en utilisant des techniques permettant l'infiltration des eaux pluviales sur place (*par exemple chaussée drainante, parking engazonné, gravier, etc.*).
- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

##### Autres réseaux

- Les lignes privées de télécommunication et de distribution électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

#### **Article A 5 : Superficie minimale des terrains**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions doivent être édifiées avec un recul d'au moins 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

##### Exceptions

- Une **extension** peut être implantée avec un recul identique à celui de la construction existante.
- Les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (*poste de transformation électrique, abri de voyageur...*) peuvent être implantés à l'alignement ou avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement.
- Certains éléments non clos de construction peuvent toutefois occuper l'emprise de la marge de recul (*perrons, balcon, auvent, rampes, débord de toiture...*).

#### **Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives ou avec un recul d'au moins **3 mètres** par rapport aux limites séparatives existantes, modifiées ou à créer.



### Exceptions

- Une implantation différente peut être admise pour l'extension ou l'aménagement de constructions existantes s'il n'y a pas d'aggravation de l'écart par rapport à la règle et si la configuration des lieux ne permet pas d'en disposer autrement.
- Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments réhabilités ou reconstruits à l'identique dans la limite de l'implantation des bâtiments détruits.

## **Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

### Dans le secteur Ah.

- Un bâtiment annexe d'une surface au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> ne peut pas être réalisé à plus de 5 mètres d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

## **Article A 9 : Emprise au sol des constructions**

### Dans le secteur Aa

- Il n'est pas fixé de règle.

### Dans le secteur Ah

- L'emprise au sol des **extensions** des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est limitée à 80 m<sup>2</sup> par unité foncière.
- L'emprise au sol des **nouvelles annexes** des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est limitée à 80 m<sup>2</sup> par unité foncière.

### Dans le secteur Ap

- L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 20 m<sup>2</sup> par unité foncière.

### Exceptions

- Les édicules techniques publics ne sont pas assujettis à ces règles.

### Dans les secteurs situés à moins de 15 mètres d'une ligne électrique à haute tension

- L'emprise au sol de toute nouvelle construction est limitée à 20 m<sup>2</sup>.

## **Article A 10 : Hauteur maximale des constructions**

### Dans le secteur Aa

- Il n'est pas fixé de règle.

### Dans le secteur Ah

- La hauteur de l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ne peut pas excéder celle de la construction à étendre.
- La hauteur d'une construction annexe est limitée à 3,5 mètres hors tout.

### Dans le secteur Ap

- La hauteur des constructions est limitée à 3,5 mètres hors tout.

### Exceptions

- Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments réhabilités ou reconstruits dans la limite de la hauteur des bâtiments préexistants.
- Au dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise (*souches de cheminée, garde-corps, etc.*).
- Dans le cas d'une extension, une hauteur différente peut être admise sous réserve que la hauteur de l'extension n'excède pas celle de la construction préexistante.
- Ces règles ne sont pas applicables aux équipements publics.

## **Article A 11 : Aspect extérieur**

### Aspect des façades

- Les façades des bâtiments agricoles seront réalisées en bois d'aspect naturel grisé, ou tout autre matériau sombre, sauf les serres qui peuvent être édifiées avec d'autres matériaux.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.
- Dans les secteurs **Aa** et **Ah**, les façades des constructions autres que les bâtiments agricoles doivent être d'une couleur proche de celle de la maçonnerie locale ou en bois naturel (les couleurs vives sont interdites).
- Dans le secteur **Ap**, les constructions nouvelles doivent être en bois naturel.
- Pour les menuiseries, les couleurs vives sont interdites.
- Les conduits de fumées en métal sont interdits sur les façades sur rues.

### Aspect des toitures

- Les toitures des bâtiments agricoles seront de teinte sombre.
- Les matériaux de couverture des habitations doivent avoir l'aspect de la petite tuile de pays, de l'ardoise noire ou du zinc.

### Aspect des clôtures

- Dans les secteurs **Aa** et **Ap**, seules les lisses en bois et les haies composées d'essences locales, éventuellement doublées par un grillage, sont autorisées.
- Dans les secteurs **Ah**, la hauteur totale d'une clôture ne doit pas dépasser 2 mètres. Les clôtures décoratives et les plaques de tôles ou de ciment sont interdites.

### Éléments de patrimoine à préserver (article L151-19)

- L'aspect des façades et des toitures des constructions anciennes repérés sur le règlement graphique doit être conservé.

### Exceptions

- L'aspect de la façade et de la couverture de l'extension d'une construction existante peut être identique à celui de la construction à étendre.
- Il n'est pas fixé de règle pour l'aspect des façades et couvertures des équipements publics.

## **Article A 12 : Stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.
- L'espace consacré au stationnement des véhicules doit être proportionné aux besoins des constructions et installations concernées avec pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher **d'habitat** au moins une place de stationnement pour un véhicule léger et au moins une place de stationnement pour un deux-roues.
- Pour les habitations, il est demandé au moins 2 places de stationnement par logement.
- Une aire de stationnement doit présenter une longueur minimale de 5 mètres et une largeur minimale de 2,5 mètres.
- Les emplacements dévolus au stationnement extérieur devront permettre l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.

## **Article A 13 : Espaces libres et plantations**

### Dans le secteur Ah

- Au moins **80 %** de la surface des espaces non bâtis doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.

### Espaces boisés classés

- Les espaces boisés classés repérés sur le règlement graphique sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants, et soumis aux dispositions des articles R130-1 à R130-24. Dans les

espaces boisés classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable ; toute demande de défrichement est irrecevable ; la nature boisée des terrains doit être préservée.

- En espace boisé classé, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :
  - dangereux, chablis ou morts ;
  - situés dans un bois privé doté d'un plan simple de gestion ou d'un règlement type de gestion ou d'un programme de coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles ;
  - si la coupe est déjà autorisée par l'arrêt préfectoral sur les catégories de coupes autorisées ;
  - ou en forêt publique soumise au régime forestier.

#### **Préservation des trames verte et bleue (article L151-23)**

- Les vergers, haies et arbres isolés repérés sur le règlement graphique doivent être conservés, sauf pour un motif de sécurité ou de salubrité.

#### **Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article A 15 : Performances énergétiques et environnementales**

- Les systèmes de production d'énergie renouvelable doivent être intégrés de façon harmonieuse à la construction.
- Les pompes à chaleur aérothermiques devront présenter un faible niveau sonore, compatible avec le voisinage des zones habitées.

#### **Préservation du patrimoine architectural (article L151-19)**

- L'amélioration des performances énergétiques des bâtiments repérés au règlement graphique doit être réalisée sans modifier l'aspect des façades et des toitures lorsqu'elles sont vues depuis l'espace public.

#### **Article A 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Le raccordement sur le réseau de fibre optique, s'il existe, est obligatoire pour toute construction principale.

## **Chapitre 5 : Dispositions applicables à la zone N**

### **Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Les activités incompatibles avec la préservation des espaces naturels sont interdites.

Toutes les constructions et installations sont interdites, sauf celles mentionnées à l'article 2, et notamment les dépôts de matériaux destinés au rebut.

#### **Préservation des trames verte et bleue (article L151-23)**

- Les mares ou zones humides et les fossés ou cours d'eau identifiés sur le règlement graphique doivent être conservés. Sur ces emprises, les constructions, remblais et autres aménagements conduisant à la destruction d'un élément de patrimoine à préserver sont interdits.
- Les vergers, arbres isolés ou haies identifiés sur le règlement graphique doivent être conservés, sauf pour un motif de sécurité ou de salubrité.
- Dans une bande de 50 mètres aux abords de la lisière d'un massif boisé de plus de 100 hectares (voir règlement graphique), les nouvelles constructions sont interdites, y compris les extensions des constructions existantes. Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à la circulation des animaux de petite taille (grillage à moutons par exemple).

#### **Prise en compte des risques**

##### **Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation par débordement des cours d'eau**

- Les sous-sols sont interdits.

##### **Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation par ruissellement**

- Les sous-sols sont interdits.

##### **Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation par remontée de nappe phréatique**

- Les constructions en sous-sols sont interdites.
- Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales dans le sol sont interdits.
- Les piscines enterrées sont interdites.

##### **Dans les secteurs concernés par un risque technologique**

- Dans la zone de protection de 215 mètres autour d'un silo à engrais (*effets létaux significatifs*), toute nouvelle construction est interdite, à l'exception d'installations industrielles en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets domino et de la gestion des situations d'urgence).

##### **Dans les zones de sécurité situées aux abords des silos de stockage de céréales**

- Dans la zone de sécurité située à moins de 50 mètres d'un silo de stockage de céréales, les nouvelles constructions qui ne sont pas liées à cette activité sont interdites.

##### **Dans les secteurs situés à moins de 15 mètres d'une ligne électrique à haute tension**

- Toute nouvelle construction est interdite.

### **Article N 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

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

Les constructions et installations peuvent être admises à condition :

- de ne pas compromettre la sécurité et la salubrité publique ;
- de ne pas être situées à moins de 5 mètres d'une berge du ru du Radon et de la Fieffe ;
- d'être compatibles avec les dispositions prévues par les orientations d'aménagement et de programmation.

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition de ne pas remettre en cause la vocation agricole de la zone, de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles seront implantées, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les affouillements et les exhaussements de sol sont admis à condition d'être liés et nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### Dans le secteur Na

- Les constructions nouvelles doivent être liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière. Elles sont limitées à un bâtiment par unité foncière. Leur emprise au sol maximale est définie à l'article 9 et leur hauteur maximale est définie à l'article 10.
- Le changement de destination d'un bâtiment existant expressément désigné sur le règlement graphique (plan de zonage) est autorisé à condition d'être à destination de l'**habitat**, de respecter l'aspect général préexistant et de ne pas porter préjudice à l'activité agricole.

#### Dans le secteur Nh

- Le changement de destination des constructions repérées sur le plan de zonage, pour un usage de **logement, hébergement hôtelier, bureau, commerce, artisanat, exploitation agricole ou forestière, services publics ou d'intérêt collectif** sont autorisées à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances, notamment olfactives et sonores, à un niveau compatible avec le voisinage des zones habitées, Le changement de destination des constructions repérées sur le plan de zonage, pour un usage de **logement, hébergement hôtelier, bureau, commerce, artisanat, exploitation agricole ou forestière, services publics ou d'intérêt collectif** sont autorisées à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances, notamment olfactives et sonores, à un niveau compatible avec le voisinage des zones habitées, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas la qualité environnementale du site.
- L'aménagement et l'extension des **logements** existants sont autorisés à condition de respecter l'aspect général préexistant et de ne pas porter préjudice à l'activité agricole.
- La création de **logement** n'est possible **que** dans le cadre du changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.
- Les nouvelles constructions sont autorisées à condition qu'il s'agisse d'**extensions** de constructions existantes lors de l'approbation du PLU **et affectées à l'usage de logement**, ou de constructions annexes (*de surface et de taille nettement moindre que la construction principale*).
- Les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU peuvent être étendues à condition que la surface de plancher générée par l'extension de la construction n'excède pas 80 m<sup>2</sup> et ne représente pas plus de 25% de la surface de plancher de la construction préexistante.
- Les constructions à usage d'habitation dont la surface de plancher est inférieure à 200 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU peuvent être étendues jusqu'à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, nonobstant l'alinéa précédent.
- La surface de plancher générée par la construction d'annexes isolées ne doit pas excéder 80 m<sup>2</sup> d'emprise totale sur une même unité foncière à partir de la date d'approbation du PLU.
- **Les équipements publics sont autorisés.**

#### Dans le secteur Np

- Seul l'aménagement des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU est autorisé, à condition de rester dans le gabarit initial, de respecter l'aspect général préexistant, de ne pas porter préjudice à l'environnement et de ne pas conduire à la création d'un nouveau logement.
- Les aménagements légers permettant l'accueil du public (*aire de stationnement, aire de pique-nique...*) sont admis à condition d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

## Prise en compte des risques

### Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation par débordement des cours d'eau

- Toute disposition doit être prise afin de ne pas exposer les biens et les personnes au risque d'inondation par débordement des cours d'eau et ne pas entraver l'écoulement des eaux de crue.

### Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation par ruissellement

- Toute disposition doit être prise afin de ne pas exposer les biens et les personnes au risque d'inondation par ruissellement.

### Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation par remontée de nappe phréatique

- Les constructions doivent être édifiées sur un vide sanitaire.

### Dans les secteurs concernés par un risque technologique

- Dans la zone de protection de 270 mètres autour d'un silo à engrais (*effets létaux*), l'autorisation de nouvelles constructions ou d'extensions de même que les changements de destinations sont possibles sous réserve de ne pas augmenter la population exposée aux effets létaux.
- Dans la zone de protection de 595 mètres autour d'un silo à engrais (*effets irréversibles*) et dans la zone de protection de 1185 mètres autour d'un silo à engrais (*effets indirects*), les nouvelles constructions doivent être conçues pour réduire leur vulnérabilité aux effets de surpression. Les surfaces vitrées devront respecter les caractéristiques techniques décrites dans le « *guide pratiques fenêtres dans la zone 20-50 mbar* » annexé au règlement littéral.

### Risque lié au retrait-gonflement des argiles

- Les constructions doivent respecter les dispositions constructives prévues par le Plan de Prévention des Risques Naturels (voir en annexes du dossier de PLU).

### Prise en compte des nuisances sonores

- Dans les secteurs concernés par des nuisances sonores, les nouvelles constructions devront comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur (voir annexe).

## **Article N 3 : Accès et voirie**

### Accès

- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- La largeur d'un accès sur la voie publique ne doit pas être inférieure à **4 mètres**, exception faite pour les aménagements et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- Les portails des accès débouchant sur les routes départementales devront être implantés en retrait de **5 mètres** de la limite du domaine public ou, à défaut si l'implantation du bâti ne le permet pas, être équipés d'un système d'ouverture à distance. Ces accès devront respecter les distances de visibilité recommandées, en sortie, sur la voirie.

### Voirie

- Les voies nouvelles doivent avoir une largeur de chaussée minimale de **4 mètres** et des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La largeur d'emprise des voies privées ne doit pas être inférieure à **8 mètres**.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

- Les aménagements ou raccordements sur les routes départementales devront être conformes aux prescriptions applicables par le département sur son réseau routier et réalisés en concertation avec les services départementaux gestionnaires de la voirie.

#### **Article N 4 : Desserte par les réseaux**

##### Alimentation en eau potable

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

##### Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.
- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.
- A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis, conformément aux dispositions du schéma directeur d'assainissement, à la réglementation en vigueur et à l'avis du service gestionnaire.

##### Assainissement des eaux pluviales

- Les eaux pluviales générées par une nouvelle construction doivent être gérées à la parcelle.
- Les aménagements extérieurs (*par exemple aire de stationnement extérieure, cour...*) doivent être conçus en utilisant des techniques permettant l'infiltration des eaux pluviales sur place (*par exemple chaussée drainante, parking engazonné, gravier, etc.*).
- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

##### Autres réseaux

- Les lignes privées de télécommunication et de distribution électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

#### **Article N 5 : Superficie minimale des terrains**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions doivent être édifiées avec un recul d'au moins **3 mètres** de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

##### Exceptions

- Une **extension** peut être implantée avec un recul identique à celui de la construction existante.
- Les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (*poste de transformation électrique, abri de voyageur...*) peuvent être implantés à l'alignement ou avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement.
- Certains éléments non clos de construction peuvent toutefois occuper l'emprise de la marge de recul (*perrons, balcon, auvent, rampes, débord de toiture...*).

#### **Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives ou avec un recul d'au moins **3 mètres** par rapport aux limites séparatives existantes, modifiées ou à créer.

### Exceptions

- Une implantation différente peut être admise pour l'extension ou l'aménagement de constructions existantes s'il n'y a pas d'aggravation de l'écart par rapport à la règle et si la configuration des lieux ne permet pas d'en disposer autrement.
- Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments réhabilités ou reconstruits à l'identique dans la limite de l'implantation des bâtiments détruits.

## **Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

### Dans le secteur Nh

- Un bâtiment annexe d'une surface au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> ne peut pas être réalisé à plus de 5 mètres d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

## **Article N 9 : Emprise au sol des constructions**

### Dans les secteurs Na et Np

- L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 20 m<sup>2</sup> par unité foncière.

### Dans le secteur Nh

- L'emprise au sol des **extensions** des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est limitée à 80 m<sup>2</sup> par unité foncière.
- L'emprise au sol des **nouvelles annexes** des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est limitée à 80 m<sup>2</sup> par unité foncière.

### Dans les secteurs situés à moins de 15 mètres d'une ligne électrique à haute tension

- L'emprise au sol de toute nouvelle construction est limitée à 20 m<sup>2</sup>.

### Exceptions

- Les édicules techniques publics ne sont pas assujettis à ces règles.

## **Article N 10 : Hauteur maximale des constructions**

### Dans le secteur Na et Np

- La hauteur des constructions est limitée à 3,5 mètres hors tout.

### Dans le secteur Nh

- La hauteur de l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ne peut pas excéder celle de la construction à étendre.
- La hauteur d'une construction annexe est limitée à 3,5 mètres hors tout.

### Exceptions

- Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments réhabilités ou reconstruits dans la limite de la hauteur des bâtiments préexistants.
- Au dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise (*souches de cheminée, garde-corps, etc.*).
- Dans le cas d'une extension, une hauteur différente peut être admise sous réserve que la hauteur de l'extension n'excède pas celle de la construction préexistante.
- Ces règles ne sont pas applicables aux équipements publics.

## **Article N 11 : Aspect extérieur**

### Aspect des façades

- Les façades des bâtiments agricoles seront réalisées en bois d'aspect naturel grisé, ou tout autre matériau sombre, sauf les serres qui peuvent être édifiées avec d'autres matériaux.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.
- Dans le secteur Na, les constructions nouvelles doivent être en bois naturel.



- Dans le secteur **Nh**, les façades des constructions autres que les bâtiments agricoles doivent être d'une couleur proche de celle de la maçonnerie locale ou en bois naturel (les couleurs vives sont interdites).
- Pour les menuiseries, les couleurs vives sont interdites.
- Les conduits de fumées en métal sont interdits sur les façades sur rues.

#### Aspect des toitures

- Les toitures des bâtiments agricoles seront de teinte sombre.
- Les matériaux de couverture des habitations doivent avoir l'aspect de la petite tuile de pays, de l'ardoise noire ou du zinc.

#### Aspect des clôtures

- Dans les secteurs **Na** et **Np**, seules les lisses en bois et les haies composées d'essences locales, éventuellement doublées par un grillage, sont autorisées.
- Dans les secteurs **Nh**, la hauteur totale d'une clôture ne doit pas dépasser 2 mètres. Les clôtures décoratives et les plaques de tôles ou de ciment sont interdites.

#### Éléments de patrimoine à préserver (article L151-19)

- L'aspect des façades et des toitures des constructions anciennes repérés sur le règlement graphique doit être conservé.

#### Exceptions

- L'aspect de la façade et de la couverture de l'extension d'une construction existante peut être identique à celui de la construction à étendre.
- Il n'est pas fixé de règle pour l'aspect des façades et couvertures des équipements publics.

### **Article N 12 : Stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.
- L'espace consacré au stationnement des véhicules doit être proportionné aux besoins des constructions et installations concernées avec pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher au moins une place de stationnement pour un véhicule léger et au moins une place de stationnement pour un deux-roues.
- Pour les habitations, il est demandé au moins 2 places de stationnement par logement.
- Une aire de stationnement doit présenter une longueur minimale de 5 mètres et une largeur minimale de 2,5 mètres.
- Les emplacements dévolus au stationnement extérieur devront permettre l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.

### **Article N 13 : Espaces libres et plantations**

#### Dans le secteur Nh

- Au moins **80 %** de la surface des espaces non bâtis doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.

#### Espaces boisés classés

- Les espaces boisés classés repérés sur le règlement graphique sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants, et soumis aux dispositions des articles R130-1 à R130-24. Dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable ; toute demande de défrichement est irrecevable ; la nature boisée des terrains doit être préservée.
- En espace boisé classé, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :
  - dangereux, chablis ou morts ;
  - situés dans un bois privé doté d'un plan simple de gestion ou d'un règlement type de gestion ou d'un programme de coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles ;
  - si la coupe est déjà autorisée par l'arrêt préfectoral sur les catégories de coupes autorisées ;

- ou en forêt publique soumise au régime forestier.

#### **Préservation des trames verte et bleue (article L151-23)**

- Les vergers, haies et arbres isolés repérés sur le règlement graphique doivent être conservés, sauf pour un motif de sécurité ou de salubrité.

#### **Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article N 15 : Performances énergétiques et environnementales**

- Les systèmes de production d'énergie renouvelable doivent être intégrés de façon harmonieuse à la construction.
- Les pompes à chaleur aérothermiques devront présenter un faible niveau sonore, compatible avec le voisinage des zones habitées.

#### **Préservation du patrimoine architectural (article L151-19)**

- L'amélioration des performances énergétiques des bâtiments repérés au règlement graphique doit être réalisée sans modifier l'aspect des façades et des toitures lorsqu'elles sont vues depuis l'espace public.

#### **Article N 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Le raccordement sur le réseau de fibre optique, s'il existe, est obligatoire pour toute construction principale.

# Chapitre 6 : Annexes

## Annexe 1 : lexique

### Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

### Acrotère

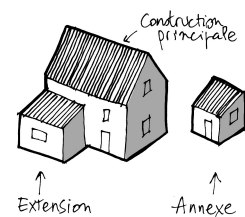
Il correspond à l'élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer des rebords ou des gardes corps.

### Alignement

L'alignement est la limite séparant le domaine privé et l'emprise d'une voie publique.

### Annexe

L'annexe d'un bâtiment est une construction distincte, de surface et de hauteur nettement moindre, dépendante de la première et situé sur la même unité foncière. Il s'agit par exemple d'un abri de jardin séparé de la maison dont il dépend.



### Clôture

La clôture désigne ici tout type d'édifice (végétal ou minéral) ayant pour objet de matérialiser la limite d'un terrain vis-à-vis des emprises publiques et des terrains limitrophes. L'importance de la clôture dans le paysage urbain et rural a conduit à soumettre son édification ou sa construction à autorisation administrative. Le droit de se clore est intégré dans l'article 647 du code civil.

### Construction annexe (ou local accessoire)

Une construction annexe est une construction non affectée à l'habitation mais affectée à usage de garage, de remise ou d'abri de jardin, située sur une propriété où se trouve une construction principale. Les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal. La construction annexe ne peut pas être accolée à la construction principale dont elle dépend. Généralement, le volume de la construction annexe est nettement moindre que celui de la construction principale.

### Construction existante

Une construction existante est une construction qui existait à la date d'approbation du PLU.

### Construction principale (ou local principal)

Par ses dimensions, la construction principale est la plus vaste des constructions existantes sur la propriété, il peut s'agir d'une maison, d'un immeuble de logements, d'un commerce, d'un équipement public, etc.

### Coupe et abattage d'arbres

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité. Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- coupes rases suivies de régénération ;
- substitutions d'essences forestières.

### Défrichement

Selon une définition du Conseil d'État, les défrichements sont des opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière sans qu'il y ait lieu de prendre en

considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

#### Éléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (L151-19)

Les plans locaux d'urbanisme peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

#### Emplacement réservé (L151-41)

Les emplacements réservés sont des surfaces (repérées sur le règlement graphique) réservées aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts. Les parties de terrain, bâties ou non, inscrites en emplacement réservé ont des droits à construire limités à l'objet de la réserve (pour le bénéficiaire défini) et pour une autorisation à titre précaire. Le propriétaire peut, dès que le PLU est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition (droit de délaissement). La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas de renoncement, la réserve est levée.

#### Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est la projection verticale du volume de la construction. L'emprise au sol comprend notamment les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement, les constructions non totalement closes (*abris de voiture...*) soutenues par des poteaux (*préau*) ou des supports intégrés à la façade (*auvents, corbeaux*), les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade (*balcons, oriels, coursives...*), terrasses situées à plus de 60 cm du sol naturel attenantes à une construction et certains ouvrages parfois disjoints de la construction (*bassins de piscine, bassins de rétention maçonnés...*).

#### Emprise publique

Une emprise publique est un espace ouvert en permanence à tout public ou destiné à l'être. La limite de l'emprise publique est déterminée par l'existant ou par la limite déterminée par un emplacement réservé ou un alignement.

#### Espaces boisés classés

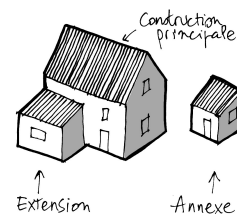
Les terrains désignés sur le règlement graphique comme espaces boisés classés sont des espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L130-1. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 147 du code forestier. Ces terrains sont inconstructibles.

#### Égout du toit

L'égout du toit est l'élément de la construction recueillant les eaux pluviales de la toiture il s'agit de la gouttière, de la ligne basse du toit si celui-ci comporte des pentes ou du sol du toit terrasse.

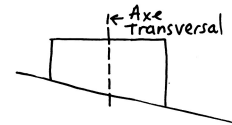
### Extension

Une extension désigne l'agrandissement du volume d'une construction existante, qu'il s'agisse d'une construction principale ou d'une construction annexe. L'extension est forcément attenante à la construction qu'elle vient étendre. Il peut s'agir de la surélévation d'une construction.



### Hauteur de construction

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol du terrain avant travaux. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur sera mesurée dans l'axe transversal de la construction.



### Ligne d'implantation dominante (alignement de fait).

La ligne d'implantation dominante est la ligne formée au sol par les façades de plusieurs constructions (contiguës ou non) édifiées sur des parcelles différentes formant un front bâti continu.

### Limites séparatives

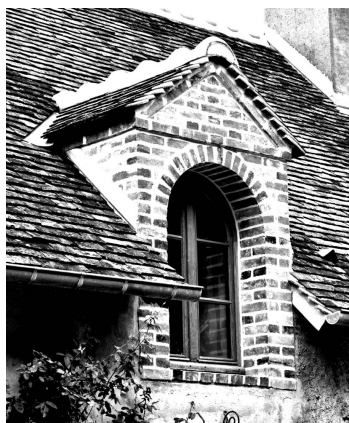
Il s'agit des limites de terrain autres que celles constituées par l'alignement.

### Limite séparative latérale

Toutes les limites dont au moins une extrémité rejoint l'alignement, et qui sépare le terrain d'un terrain mitoyen.

### Lucarnes

Traditionnellement dans le Mantois, les lucarnes reposent sur le mur gouttereau. Il s'agit donc de lucarnes de façades. Il arrive qu'elles interrompent l'avant-toit. Elles ne sont jamais disposées au milieu de la toiture.



*Lucarne jacobine*



*Lucarne capucine*



*Châssis à tabatière*

Au travers du règlement, trois types d'ouvertures en toitures seront autorisés :

- La lucarne jacobine, appelée aussi lucarne-fronton, lucarne à deux pans ou lucarne à chevalet, a une couverture à deux pans dont le faîtage est perpendiculaire à la toiture principale et a un pignon ou un fronton en façade.
- La lucarne à la capucine, appelée aussi lucarne capucine ou lucarne à croupe, est couverte d'un toit à trois pentes dont une croupe sur le devant.
- La lucarne meunière correspond au cas où la baie descend en dessous de la toiture (comme sur l'exemple de lucarne jacobine ci-dessus).
- Le châssis à tabatière est un châssis vitré ayant la même pente que le toit dans lequel il est fixé. Le fabricant le plus connu de châssis à tabatière est *Velux*.

### Nouvelle construction

Une nouvelle construction est une construction qui n'existait pas à la date d'approbation du PLU.

### Ouvertures créant une vue

Une fenêtre, porte-fenêtre, balcon, loggia, terrasse située à plus de 60 centimètres du terrain naturel, lucarnes et châssis de toit

### Ouvertures ne créant pas de vue

Ne sont pas considérées comme ouvertures créant des vues :

- les ouvertures en façade ou en toiture dont l'allège est placée à plus de 1,90 mètre au dessus du plancher;
- les portes pleines;
- les châssis fixes et à vitrage translucide;
- les marches et paliers d'un escalier extérieur;
- les terrasses inaccessibles.

### Surface de plancher

L'article R111-22 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction du décret du 29 décembre 2011 définit la surface de plancher de la construction comme étant « [...] égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.»

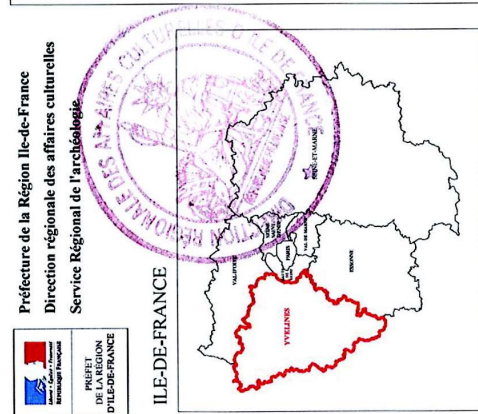
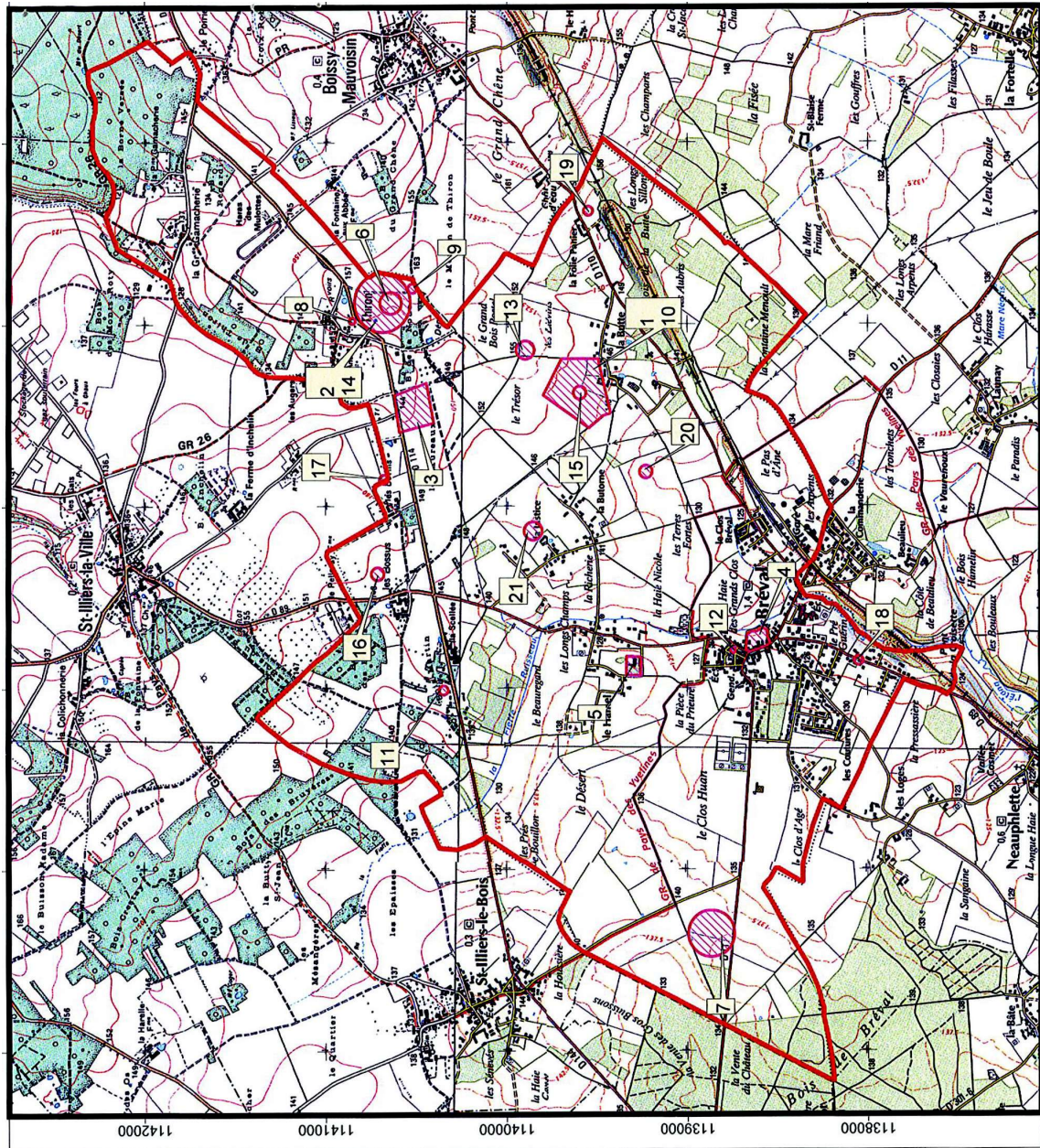
### Unité foncière

Une unité foncière est une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës, appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

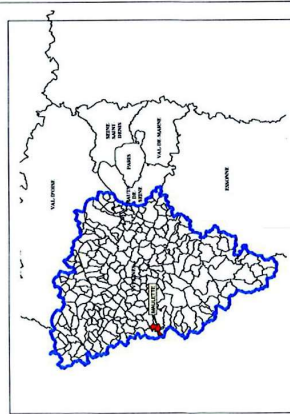
### Voies

Sont considérées comme des voies au sens des articles 3 et 6, toutes les voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, ainsi que les chemins ruraux. Les espaces de circulations réalisés à l'intérieur d'un terrain et les chemins piétons ne sont pas considérés comme des voies.

## Annexe 2 : Localisation des sites archéologiques connus



Commune de : **BREVAL - 78.107**



### Légende

- Limites administratives : Sources : I.G.N. BD Cartho (2009) \*
- Sites archéologiques enregistrés dans Patrimoine.

1:30000

0 100200 Mètres



Données Patrimoine  
 SCAN 25 - IGN PARIS - 2001 - Licence n°2000/CCUIN/9036.  
 "Reproduction interdite"  
 Carte archéologique. / LM / édition Avril 2013

---

---

PRÉFECTURE DES YVELINES

ARRETE N° 00.225/30EU

DIRECTION DE L'URBANISME,  
DE L'ENVIRONNEMENT  
ET DU LOGEMENT

LE PREFET DES YVELINES,  
Chevalier de la Légion d'Honneur

BUREAU DE L'ENVIRONNEMENT

**ARRETE PREFECTORAL RELATIF AU CLASSEMENT ACOUSTIQUE DES INFRASTRUCTURES DE  
TRANSPORTS TERRESTRES ET A L'ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES BATIMENTS DANS LES  
SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT.**

Vu le Code de la construction et de l'habitation, et notamment son article R 111-4-1,

Vu le Code de l'urbanisme,

Vu la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et notamment ses articles 13 et 14,

Vu le décret n° 95-20 du 9 janvier 1995 pris pour l'application de l'article L 111-11-1 du Code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements,

Vu le décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'urbanisme et le Code de la construction et de l'habitation,

Vu l'arrêté du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement,

Vu l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit,

Vu l'avis réputé favorable du Conseil Municipal de la commune de Breval, suite à sa consultation en date du 6 septembre 1999.

Sur proposition du Secrétaire Général de la Préfecture des Yvelines,

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
*Liberté Egalité Fraternité*



## ARRETE :

### Article 1

Le présent arrêté abroge et remplace, pour ce qui concerne la commune de Breval, l'arrêté préfectoral n°81-395 du 27 août 1981 modifié par l'arrêté n°81-510 du 4 décembre 1981.

Les dispositions des articles 2 et 4 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé sont applicables dans la commune de Breval du département des Yvelines aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres mentionnées à l'article 2 du présent arrêté.

### Article 2

Les tableaux ci-dessous donnent, pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnés, le classement dans une des cinq catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé, la largeur des secteurs affectés par le bruit, ainsi que le type de tissu urbain.

La largeur des secteurs affectés par le bruit est comptée de part et d'autre de l'infrastructure :

- pour les infrastructures routières, à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche, la chaussée comprenant la bande d'arrêt d'urgence éventuelle ;
- pour les infrastructures ferroviaires, à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

Est mentionné dans les tableaux tout tronçon d'infrastructure dont un secteur affecté par le bruit de cette infrastructure concerne la commune de Breval.

Les tronçons concernant la commune de BREVAL sont listés dans les tableaux suivants :

Tableau des voies ferrées

Nom de l'infrastructure N° de ligne	Délimitation du tronçon	Catégorie de l'infrastructure	Largeur du secteur affecté par le bruit (1)	Type de tissu (rue en "U" ou tissu ouvert)
366	Totalité	2	250 m	Tissu Ouvert

### **Article 3**

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés à l'article 2 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets n° 95-20 et n° 95-21 susvisés.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995 susvisé.

### **Article 4**

Pour tout terrain situé dans un secteur affecté par le bruit d'une ou de plusieurs infrastructures de transports terrestres, le certificat d'urbanisme doit informer que le terrain se trouve dans un secteur affecté par le bruit dans lequel existent des prescriptions d'isolement acoustique.

### **Article 5**

Le présent arrêté fait l'objet d'une publication au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.

La mention des lieux où cet arrêté peut être consulté est insérée dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Une copie de cet arrêté doit être affichée à la mairie de la commune de Breval pendant un mois.

Le présent arrêté est tenu à la disposition du public à la Préfecture des Yvelines, à la Mairie de Breval, et à la Direction Départementale de l'Equipeement des Yvelines.

### **Article 6**

Le présent arrêté doit être annexé par le Maire de la commune de Breval au plan d'occupation des sols et, s'il y a lieu, aux plans d'aménagement de zones et au plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Les périmètres des secteurs affectés par le bruit mentionnés à l'article 2 sont reportés à titre d'information sur les documents graphiques du plan d'occupation des sols et, s'il y a lieu, sur ceux des plans d'aménagement de zones et du plan de sauvegarde et de mise en valeur, par le Maire de la commune de Breval.

**Article 7**

Le présent arrêté peut être déféré au tribunal administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de la date de parution de la dernière formalité de publicité.

**Article 8**

Le Secrétaire Général de la Préfecture des Yvelines, le Maire de la commune de Breval et le Directeur Départemental de l'Équipement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, dont ampliation leur sera adressée.

Fait à Versailles, le 10 OCT. 2000

Le Préfet des Yvelines  
Pour le Préfet et par délégation,  
Le Secrétaire Général



**Marc DELATTRE**