

**PROJET  
VERSIGNY**

Émission obligataire du  
6-12-2022

Mise à jour trimestrielle au  
31/06/2023

Présentée par :  
MANTRA CANNES SAS

---

# Disclaimer

---

- *La présente mise à jour trimestrielle a été rédigée par MANTRA CANNE SAS (l' « Émetteur ») aux conditions ci-dessous et à l'usage exclusif des investisseurs ayant souscrit à l'émission obligataire du 6-12-2022 dans le cadre du projet VERSIGNY (le « Projet »).*
- *La présente mise à jour est publiée sous la responsabilité exclusive de l'Émetteur qui est l'unique responsable des informations qui y sont reprises.*
- *Elle ne comporte aucune évaluation ou analyse ni recommandation de la part de BeeBonds SRL quant à l'évolution du Projet et l'opportunité d'acheter, vendre ou conserver les obligations émises dans le cadre du Projet.*
- *BeeBonds n'assume aucune responsabilité ni obligation de diligence pour la perte, le préjudice, les coûts ou quelque dépense que ce soit à la suite de l'utilisation qui sera faite de ce rapport*

# Table des matières

*Note : l'Émetteur est libre de modifier le canevas du présent document mais les points repris à droite doivent tous être couverts.*

*La présente note doit être mise à disposition de BeeBonds dans les 20 jours de la fin du trimestre concerné.*

1. Rappel du Projet
2. Événements majeurs ayant affecté le Projet depuis son démarrage
3. Déroulement des travaux
4. Calendrier mis à jour
5. Prévisions de trésorerie mises à jour
6. Conclusions

# 1. Rappel du Projet

Date d'émission : 06-12-2022

Total de l'émission obligatoire : EUR 999.500

Date d'échéance : 05-12-2025

## Une émission obligatoire destinée à financer la rénovation d'un ancien corps de ferme en 8 habitations et 3 unités commerciales

### Le projet

- La société de droit français, **SAS Mantra Cannes**, souhaite procéder à une émission obligatoire de **€1.5M** via la plateforme BeeBonds pour financer la rénovation d'un corps de ferme en plusieurs lots.
- Le projet se situe à Versigny, un village rural situé à **29km** seulement de l'aéroport de Roissy.
- Le projet est porté par Marylaure Garcia-Tressel. Celle-ci est issue d'une famille d'entrepreneurs immobiliers spécialisés dans la **rénovation de biens historiques**. Elle a déjà réalisé un 1<sup>er</sup> projet de rénovation d'un appartement haut de gamme à Paris.

### Business plan

en k€	Cumulés	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	Q4 2025	TOTAL
Capital	1.200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.200)
Prix actionnaire	400	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(400)
Actif de trésorerie	(1.200)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.200)
Soft costs (coûts architecte, permis de construire, ...)	-	(245)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(245)
Expertises & frais de notaires	(20)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(20)
Coûts de construction initiaux - Station épuration	-	(150)	(150)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(300)
Coûts de construction initiaux - Installation piscines	-	(80)	(80)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(160)
Coûts de construction initiaux - Réhabilitation des toitures	-	(80)	(80)	-	(94)	-	-	-	-	(97)	(97)	-	-	-	(354)
Frais de commercialisation	(49)	(596)	(64)	(52)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(651)
Coûts de construction - Coûts Murs	-	-	(359)	-	(118)	(833)	(271)	(1.076)	(251)	(311)	-	-	-	-	(3.813)
Frais de commercialisation	-	-	(39)	(4)	(52)	(119)	(227)	(87)	(36)	(44)	-	-	-	-	(636)
Ventes	-	-	561	61	886	1.706	3.238	1.249	544	632	-	-	-	-	8.881
Emission obligatoire BeeBonds - Capital	-	1.500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.500)
Emission obligatoire BeeBonds - Tranche (9%)	-	(750)	-	-	-	-	-	-	(136)	-	-	-	-	-	(136)
Emission obligatoire BeeBonds - Frais de dossier	-	(87)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(87)
Mouvements de fonds sur la période		457	(244)	(163)	57	541	892	3.748	69	25	144	-	-	-	(2.216)
Position de trésorerie fin de période		331	748	504	385	652	1.804	2.649	8.748	8.874	8.936	9.074	8.879	8.879	1.843

### Caractéristiques de l'émission obligatoire



Émission obligatoire : **€0.6M - €1.5M**



Taux d'intérêt annuel : **9%**

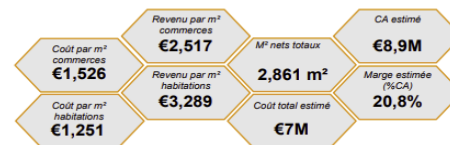


Horizon d'investissement : **3 ans**



Une garantie hypothécaire de **1<sup>er</sup> rang** octroyée par l'Emetteur telle que décrite dans la note d'information.

### Chiffres clés du projet



Projet Versigny – Note descriptive  
BeeBonds

\* Revenu / m<sup>2</sup> net ; Coût / m<sup>2</sup> brut (les m<sup>2</sup> bruts sont estimés – nous estimons que les m<sup>2</sup> nets sont en moyenne de à 85% des m<sup>2</sup> bruts)

Octobre 2022  
5

**PROJET VERSIGNY**

**Mise à jour trimestrielle au 30/06/23**

## 2. Événements majeurs ayant affecté le projet depuis son démarrage

- *L'opération en est restée à la consultation de différentes entreprises et les travaux n'ont pas débutés pour la raison infra*
- *L'immeuble est inscrit dans un opération d'aménagement programmé règlement spécifique qui décrit les divisions possibles et surtout la destinations avec précision (annexe 1).*
- *Cependant, les règles édictées par le PLU (plan local d'urbanisme- annexe 2) n'ont nullement été adaptées à cet espace contraint de 8 grandes habitations autour d'une cour d'honneur. Ledit PLU nous obligeant à réaliser 68 parkings dans la cour avec leur matérialisation ce qui est impossible à réaliser et absurde pour 8 logements.*



## 5. Prévisions de trésorerie mises à jour

en k€	Cumulé	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	Q4 2025	TOTAL
1 Capital	1.200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.200)	-
Prêt actionnaire	400	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(400)	-
Achat du terrain	(1.200)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.200)
2 Soft costs (coûts architecte, permis de construire, ...)	-	(245)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(245)
Expertises & frais de notaires	(20)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(20)
3 Coûts de construction initiaux - Station d'épuration	-	-	(150)	(150)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(300)
Coûts de construction initiaux - Installation piscines	-	-	(80)	(80)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(160)
Coûts de construction initiaux - Réaffectation des toitures	-	-	(64)	(32)	-	(64)	-	-	-	(97)	(97)	-	-	-	(354)
Coûts de construction initiaux - Autres charges diverses	(49)	(566)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(615)
4 Coûts de construction - Coûts futurs	-	-	-	(359)	-	(118)	(633)	(271)	(1.070)	(251)	(311)	-	-	-	(3.013)
5 Frais de commercialisation	-	-	-	(39)	(4)	(62)	(119)	(227)	(87)	(38)	(44)	-	-	-	(620)
6 Ventes	-	-	-	551	61	886	1.705	3.238	1.246	544	632	-	-	-	8.861
Emission obligatoire Beebonds - Capital	-	1.500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.500)	-
Emission obligatoire Beebonds - Intérêts (9%)	-	(135)	-	-	-	-	-	-	-	(135)	-	-	-	(135)	(405)
Emission obligatoire Beebonds - Frais de dossier	-	(87)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(87)
<b>Mouvements de cash sur la période</b>		467	(294)	(109)	67	641	952	2.740	88	23	180	-	-	(3.235)	1.843
<b>Position de trésorerie fin de période</b>		331	799	604	396	462	1.094	2.046	4.786	4.874	4.898	5.078	6.078	6.078	1.843

### Commentaires:

- Frais engagés 78.500 € (géomètre, notaire et architecte et autres 6.000 €)
- Trésorerie disponible placée : 818.000 €

## 6. Conclusions

- *Indiquez si à la date de la mise à jour et sur base de vos connaissances de l'état du projet à cette date, vous prévoyez / ne prévoyez pas de difficultés pour*
  - *Payer les intérêts annuels dûs aux obligataires BeeBonds aux dates prévues, oui, c'est prévu et provisionné,*
  - *Rembourser les obligataires BeeBonds du capital prêté à la date d'échéance prévue, est possible voire même anticipativement si la difficulté devait perdurer*



**Commune de**

**VERSIGNY**

**PLAN LOCAL  
D'URBANISME**

**DOCUMENT  
PROVISOIRE**

**ARRET**

Vu pour être annexé à la  
délibération en date du :  
12 OCT. 2018

**4**

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT  
ET DE PROGRAMMATION**

## SOMMAIRE

	Page
<b>INTRODUCTION</b>	<b>2</b>
<b>CHAPITRE 1 - DANS LE VILLAGE, EN ZONE UA</b>	<b>3</b>
↳ Terrain bordé par la place de la République, à l'angle de la rue Charles de Gaulle et de la rue Jacques de Kersaint	

## INTRODUCTION

---

Les « orientations d'aménagement et de programmation » permettent de mettre en œuvre des actions ou opérations déterminées, dans certains secteurs.

Elles sont déterminées en application de l'article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme, selon lequel : « *les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements* ».

Selon les termes de l'article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme, « *les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

- *définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
- *favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- *comporter un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- *porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- *prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- *adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »*






↳ Est concerné par des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

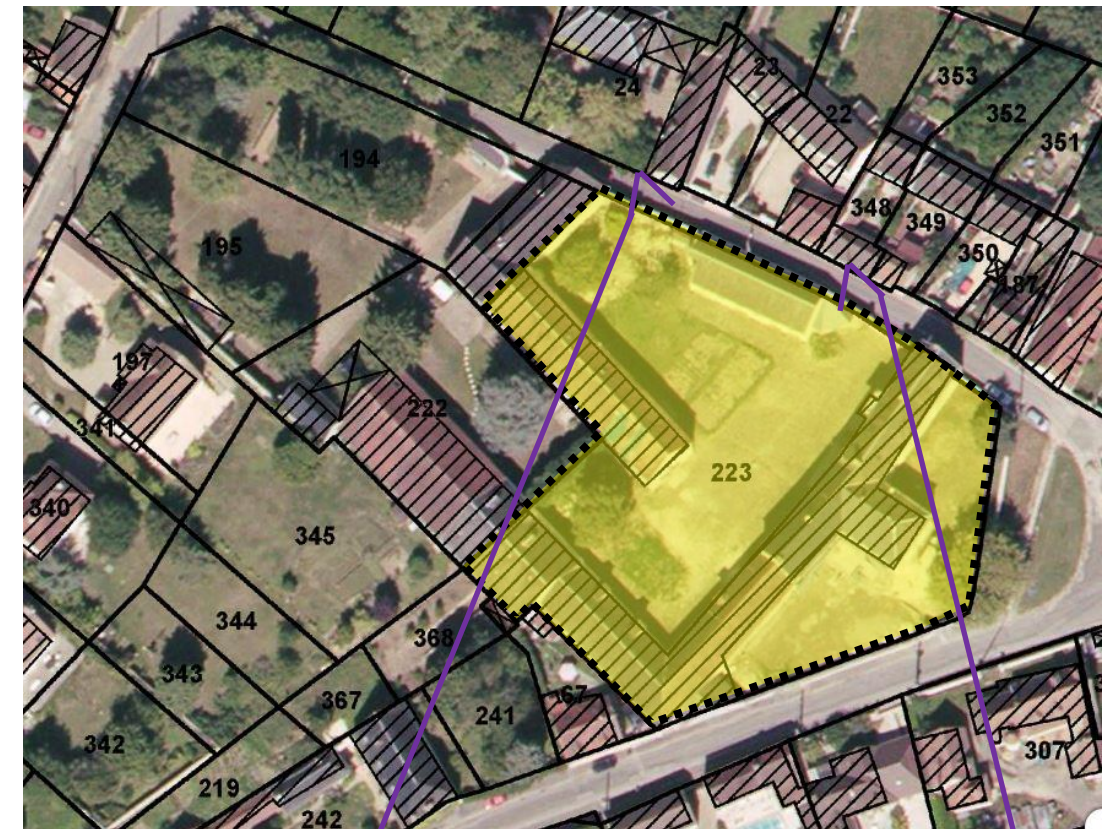
- un terrain bordé par la place de la République, à l'angle de la rue Charles de Gaulle et de la rue Jacques de Kersaint (terrain classé en zone UA).



**CHAPITRE 1 - Terrain bordé par la place de la République, à l'angle de la rue Charles de Gaulle et de la rue Jacques de Kersaint (zone UA)**



-  Périimètre concerné par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
-  Bâtiments d'intérêt patrimonial devant être conservés
-  Constructions nouvelles et extensions interdites
-  Murs en pierre protégés
-  Accès existants, aucun nouvel accès autorisé



↳ Superficie du terrain couvert par l'OAP : 4 528 m<sup>2</sup> (parcelle n°223 dans son intégralité)

↳ Tout projet devra comporter une orientation touristique et/ou économique : hébergement hôtelier et touristique, restauration, artisanat, activités de services, bureau, établissement d'enseignement,...

↳ De plus, dans l'hypothèse où le programme comprendrait des logements, la capacité d'accueil maximale de l'ensemble du terrain est fixée à 8 logements. Cette capacité d'accueil s'applique à la totalité des bâtiments existants, cadastrés ou non, et s'applique à l'ensemble du périmètre couvert par l'OAP, même en cas de division foncière ultérieure.





**Commune de**

**VERSIGNY**

**PLAN LOCAL  
D'URBANISME**

**DOCUMENT  
PROVISOIRE**

**ARRET**

Vu pour être annexé à la  
délibération en date du :  
12 OCT. 2018

**5a**

**REGLEMENT ECRIT**

**SOMMAIRE**

	Page
<b>TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>	<b>2</b>
A - Effets du PLU	3
B - Règlement national d'urbanisme	6
C - Contenu du règlement du PLU	14
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>16</b>
Zone UA	17
Zone UB	25
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER</b>	<b>33</b>
Zone 2 AUh	34
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE</b>	<b>41</b>
Zone A	42
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE</b>	<b>48</b>
Zone N	49

# **TITRE I**

## **Dispositions générales**

## **A - EFFETS DU PLU**

### **PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

a) Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-2 à R. 111-51 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-20 à R. 111-27, et R. 111-31 à R. 111-51 qui restent en vigueur (le texte de ces articles est rappelé dans le chapitre « B - Règlement national d'urbanisme »).

b) Aux termes de l'article L. 153-11 du Code de l'Urbanisme « *à compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan* ».

c) Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes, ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent, figurent dans les annexes au Plan Local d'Urbanisme.

### **PORTEES DU REGLEMENT À L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS EN VIGUEUR**

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sous réserve du droit des tiers.

### **DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

Conformément aux dispositions des articles L. 211-1 à L. 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instituer un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones d'urbanisation future (indicatif AU) délimitées au PLU approuvé.

### **PERMIS DE DEMOLIR**

Les dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme instituent un permis de démolir dans les périmètres de protection des monuments historiques, dans les sites classés ou inscrits, ainsi que dans les zones du Plan Local d'Urbanisme dans lesquelles le Conseil Municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

### **EDIFICATION DE CLOTURES**

En application de l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instaurer l'obligation de soumettre à déclaration préalable l'édification de clôture dans les zones qu'elle aura délimitée (tout ou partie du territoire), étant rappelé que la déclaration préalable est exigée dans les périmètres de protection des monuments historiques, ainsi que dans les sites classés ou inscrits.



## **RESPECT DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Extraits du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 01 janvier 2016)

### Article L. 152-1

« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

### Article L. 152-2

« Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a 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 dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants. »

## **DEROGATIONS AU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Extraits du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 01 janvier 2016)

### Article L. 152-3

« Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendus 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 de la présente sous-section. »

### Article L. 152-4

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

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

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

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire. »

Article L. 152-5

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. »

Article L. 152-6

« Dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant sur la liste prévue à l'article 232 du code général des impôts et dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique figurant sur la liste prévue au septième alinéa de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, il peut être autorisé des dérogations au règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu, dans les conditions et selon les modalités définies au présent article.

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation dans un objectif de mixité sociale, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée :

- 1° Déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faitage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ;
- 2° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement ou un agrandissement de la surface de logement. Si le projet est contigu à une autre construction, elle peut également déroger aux règles de gabarit pour autoriser la surélévation à dépasser la hauteur maximale dans les conditions et limites fixées au 1° ;
- 3° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant ;
- 4° Déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité ;
- 5° Déroger aux règles de retrait fixant une distance minimale par rapport aux limites séparatives, dans des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat, pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation, sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant. »

**B - REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME***Extraits du Code de l'Urbanisme  
(version en vigueur au 01 janvier 2016)***PARTIE LEGISLATIVE**Article L. 111-1

« Le règlement national d'urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire. Toutefois :

1° Les dispositions des articles L. 111-3 à L. 111-5 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou une carte communale est applicable ;

2° Les dispositions de l'article L. 111-22 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu est applicable. »

Article L. 111-2

« Un décret en Conseil d'Etat précise les dispositions du règlement national d'urbanisme et prévoit les conditions et les procédures dans lesquelles l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut accorder des dérogations aux règles édictées par ce règlement. »

**Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements**Article L. 111-6

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. »

Article L. 111-7

« L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

4° Aux réseaux d'intérêt public. »

Article L. 111-8

« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en

compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Article L. 111-9

« Dans les communes dotées d'une carte communale, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Article L. 111-10

« Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L. 111-6 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L. 111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée. »

Article L. 111-11

« Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies. Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme. »

Article L. 111-12

« Les bâtiments, locaux ou installations soumis aux dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-4 ou L. 510-1, ne peuvent, nonobstant toutes clauses contractuelles contraires, être raccordés définitivement aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone si leur construction ou leur transformation n'a pas été, selon le cas, autorisée ou agréée en vertu de ces dispositions. »

Article L. 111-13

« Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques. Les dispositions applicables à ces voies, notamment les conditions dans lesquelles l'exercice de certains droits pourra être accordé aux riverains, sont déterminées, soit par l'acte déclarant d'utilité publique l'ouverture de la voie, soit par décret en Conseil d'Etat. »

**Densité et reconstruction des constructions**Article L. 111-14

« Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation. »

Article L. 111-15

« 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. »

**Performances environnementales et énergétiques**Article L. 111-16

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret. »

Article L. 111-17

« Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :

1° Dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. »

Article L. 111-18

« Toute règle nouvelle qui, à l'intérieur d'un des périmètres visés aux 1° et 2° de l'article L. 111-17, interdit ou limite l'installation des dispositifs énumérés à l'article L. 111-16 fait l'objet d'une motivation particulière. »

**Réalisation d'aires de stationnement**Article L. 111-19

« Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface. »

Article L. 111-20

« Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur. »

Article L. 111-21

« Les dispositions des articles L. 111-19 et L. 111-20 font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000. »

**Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique**Article L. 111-23

« 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 L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

**Mixité sociale et fonctionnelle**Article L. 111-24

« Conformément à l'article L. 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation, dans les communes faisant l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1 du même code, dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 dudit code, hors logements financés avec un prêt locatif social. L'autorité administrative compétente de l'Etat, sur demande motivée de la commune, peut déroger à cette obligation pour tenir compte de la typologie des logements situés à proximité de l'opération. »

**Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes**Article L. 111-25

« Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions dans lesquelles peuvent être installées ou implantées des caravanes, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs. Ce décret détermine les catégories de terrains aménagés sur lesquels les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs peuvent être installées ou implantées ainsi que les dérogations aux règles qu'il fixe en vue de permettre le relogement provisoire des personnes victimes de catastrophes. »

**PARTIE REGLEMENTAIRE****Article R. 111-1**

« 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 ;

2° Les dispositions de l'article R. 111-27 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1.

Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme. »

**Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements****Article R. 111-2**

« 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 R. 111-4**

« 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 R. 111-20**

« Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'ils ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

**Densité et reconstruction des constructions****Article R. 111-21**

« 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 R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction. »

**Article R. 111-22**

« 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 L. 231-1 du code de la construction et 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. »

**Performances environnementales et énergétiques**Article R. 111-23

« Pour l'application de l'article L. 111-16, 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 R. 111-24

« La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

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. »

**Réalisation d'aires de stationnement**Article R. 111-25

« 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. »

**Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique**Article R. 111-26

« 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 R. 111-27

« 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. »

**Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes**Article R. 111-31

« Les dispositions de la présente section ne sont applicables ni sur les foires, marchés, voies et places publiques, ni sur les aires de stationnement créées en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage. »

Article R. 111-32

« Le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise des routes et voies publiques, dans les conditions fixées par la présente sous-section, avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol, sous réserve, le cas échéant, de l'opposition du propriétaire. »

Article R. 111-33

Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :

1° Sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement ;

2° Sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les sites classés ou en instance de classement en application de l'article L. 341-2 du code de l'environnement ;

3° Sauf dérogation accordée dans les mêmes conditions que celles définies au 1°, dans les secteurs sauvegardés créés en application de l'article L. 313-1, dans le champ de visibilité des édifices classés au titre des monuments historiques et des parcs et jardins classés ou inscrits et ayant fait l'objet d'un périmètre de protection délimité dans les conditions prévues à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ainsi que dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou, lorsqu'elles subsistent, dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager et dans les zones de protection mentionnées à l'article L. 642-9 du code du patrimoine, établies sur le fondement des articles 17 à 20 de la loi du 2 mai 1930 ayant pour objet de réorganiser la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque ;

4° Sauf dérogation accordée, après avis favorable du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, dans un rayon de 200 mètres autour des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection délimités en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique.

Article R. 111-34

« La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet peut en outre être interdite dans certaines zones par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu. Lorsque cette pratique est de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publiques, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, à la conservation des milieux naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières, l'interdiction peut également être prononcée par arrêté du maire. Ces interdictions ne sont opposables que si elles ont été portées à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation. »

Article R. 111-35

« Les terrains de camping sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement fixées par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de l'environnement, de la santé publique et du tourisme. Ces arrêtés peuvent prévoir des règles particulières pour les terrains aménagés pour une exploitation saisonnière en application de l'article R. 443-7. »

Article R. 111-36

« Les parcs résidentiels de loisirs sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement définies par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de la santé publique et du tourisme. »

Article R. 111-37

« Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. »

Article R. 111-38

« Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;

3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;

4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas. »

Article R. 111-39

« Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux habitations légères de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R. 111-38.

Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »



Article R. 111-40

« En dehors des emplacements prévus à l'article R. 111-38, l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions.

Il en est de même en cas d'implantation d'une habitation légère de loisirs sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping, village de vacances ou dépendance de maison familiale mentionné aux 2° à 4° de l'article R. 111-38 qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans.

Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :

1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;

2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;

3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011. »

Article R. 111-41

« Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler. »

Article R. 111-42

« Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;

3° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er

octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. »

Article R. 111-43

« Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux résidences mobiles de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R. 111-42.

Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

Article R. 111-44

« Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping ou d'un village de vacances mentionné à l'article R. 111-42 ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans.

Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :

1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;

2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;

3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011. »

Article R. 111-45

« Les résidences mobiles de loisirs peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23. »

Article R. 111-46

« Sur décision préfectorale, et par dérogation aux articles précédents, les résidences mobiles de loisirs peuvent, à titre temporaire, être installées dans tout autre terrain afin de permettre le relogement provisoire des personnes victimes d'une catastrophe naturelle ou technologique. »

Article R. 111-47

« Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. »

Article R. 111-48

« L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

1° Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-33 ;

2° Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 113-1 à L. 113-5, ainsi que dans les forêts de protection classées en application de l'article L. 141-1 du code forestier. »

Article R. 111-49

« L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-34. L'interdiction n'est opposable que si elle a été portée à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation.

Sauf circonstance exceptionnelle, cette interdiction ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé.

Un arrêté du maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage. »

Article R. 111-50

« Nonobstant les dispositions des articles R. 111-48 et R. 111-49, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;

2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. »

**Dispositions relatives aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs**Article R. 111-51

« Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

## **C - CONTENU DU REGLEMENT DU PLU**

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Versigny. Il comprend deux parties : le règlement écrit (document n°5a) et le règlement graphique (plans n°5b, 5c, 5d).

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zones à urbaniser (indicatif AU), en zone agricole (indicatif A), et en zone naturelle (indicatif N) ; leurs délimitations sont reportées sur le règlement graphique (plans de découpage en zones). Le territoire est ainsi divisé en :

**Zones urbaines** : (en application de l'article R. 151-18 du Code de l'Urbanisme)

↳ **zone UA** : zone urbaine correspondant à la partie ancienne du village de Versigny, couvrant principalement la rue Charles de Gaulle et la rue Jacques de Kersaint.

↳ **zone UB** : zone urbaine à dominante pavillonnaire, couvrant d'une part la rue du Marais et l'extrémité de la rue Charles de Gaulle, et d'autre part la rue des Poiriers.

**Zones à urbaniser** : (en application de l'article R. 151-20 du Code de l'Urbanisme)

↳ **zone 2 AUh** : zone urbanisable après modification ou révision du PLU, correspondant à un secteur à vocation principale d'habitat ; elle est située en bordure de la rue Charles de Gaulle, dans la partie médiane du village.

**Zone agricole** : (en application de l'article R. 151-22 du Code de l'Urbanisme)

↳ **zone A** : zone protégée en raison de la valeur agricole des terres ; la zone A couvre le grand parcellaire cultivé correspondant au plateau agricole situé dans le quart sud du territoire communal d'une part, et dans sa partie médiane d'autre part (entre le village de Versigny et le Bois de Droizelles).

Sont également classés en zone A : un espace situé en limite du territoire de Péroyles-Gombries entre la RD 136 et la voie ferrée, un espace situé à l'avant des deux habitations situées au lieu-dit « La Folie », et une poche agricole située à l'approche du village au lieu-dit « Le Fief La Cour » en bordure de la RD 330a.

Le périmètre de la zone A englobe également la ferme de Lessart, ainsi que l'écurie de Saint-Germain.

**Zone naturelle et forestière** : (en application de l'article R. 151-24 du Code de l'Urbanisme)

↳ **zone N** : zone protégée en raison de la qualité du site, des milieux naturels ou des paysages ; la zone N couvre les secteurs occupés par le Bois du Val et par le Bois des Vignettes, de même que le parc du château.

La zone N comprend :

- un secteur **Nb** correspondant au hameau de Droizelles, secteur bâti au développement restreint ;
- le secteur Nb constitue un « STECAL », secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, défini en application de l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme ;

- un secteur Nh identifiant l'espace naturel humide correspondant à la vallée de la Nonette, le secteur Nh couvre également les abords du ruisseau de Coulerly en limite ouest du territoire communal, ainsi que le ru Marquant en limite Est ;
- un secteur Nn identifiant le site Natura 2000 « Massif des trois forêts et Bois du Roi », site qui couvre le Bois de Droizelles dans le tiers nord du territoire de Versigny ;
- un secteur NL à vocation de loisirs, correspondant à la dalle multisports située en lisière ouest du village.
- un secteur Ns destiné à l'exploitation de sables, situé en lisière du Bois des Vignettes et du Bois du Val au lieu-dit « Haut du Montoir ».

**En outre, les documents graphiques font apparaître :**

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER), en application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme,
- un périmètre concerné par des « orientations d'aménagement et de programmation » (voir document n°4),
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre des articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'Urbanisme (EBC),
- les murs à protéger au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme,
- les haies à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme,
- une section de voie ne pouvant pas constituer un accès à des constructions nouvelles.

## **TITRE II**

### **Dispositions applicables aux zones urbaines**

## **ZONE UA**

---

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA**

---

### **SECTION UA I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

#### **Sous-section I - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

##### Sont interdits :

- les constructions et installations à usage d'industrie ou d'entrepôt.
- les constructions et installations à usage d'exploitation agricole, à l'exception de celles qui sont réalisées sur un îlot foncier supportant déjà des bâtiments agricoles.
- les constructions et installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, les risques d'incendie ou d'explosion, la circulation ou le stationnement.
- l'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- les dépôts de véhicules soumis à déclaration ou à autorisation.
- les campings, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs, et l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes.

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites ci-avant.

Par ailleurs, un périmètre identifié au plan est concerné par des « orientations d'aménagement et de programmation » (voir document n°4) ; les principes qui y sont énoncés devront être respectés.

#### **Sous-section II - Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet.

### **SECTION UA II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **Sous-section I - Volumétrie et implantation des constructions**

##### Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 50 % de la surface totale du terrain.

Lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain déjà bâti, une emprise de 150 m<sup>2</sup>, le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités autorisées dans la zone ne doit pas dépasser 70 % de la surface totale du terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

### Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, c'est-à-dire à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 10 m au faîtage, soit R + 1 + C.

La hauteur maximale des autres constructions autorisées est limitée à 12 m au faîtage.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

### Implantation des constructions

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

#### - par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.



Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, débords de toit, auvents, balcons,...).

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas à l'adaptation, la réfection ou l'extension des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du présent document, en cas de changement de destination d'une construction existante présentant un intérêt patrimonial (construction en pierre, en brique,...), et aux annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

- par rapport aux limites séparatives :

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 6 m des berges de la rivière de la Nonette.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

- les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain (hors débords de toit) doit être au moins égale à 3 m.

## **Sous-section II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Dans les périmètres de protection établis au titre des monuments historiques, périmètres à l'intérieur desquels les demandes d'autorisation sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, des prescriptions architecturales spécifiques, pouvant le cas échéant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après, pourront être imposées.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

En particulier, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre, brique, enduits anciens, etc.).

Ces règles ne s'appliquent ni aux vérandas, ni aux modifications poursuivant un objectif de réduction de la consommation énergétique des bâtiments.

## Façades

Lorsque les matériaux (brique creuse, parpaing,...) sont recouverts d'enduits, ceux-ci doivent être lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, ou doivent être ton pierre, à l'exclusion du blanc pur.

Les enduits sur les matériaux traditionnels (pierre et brique) ne sont pas admis.

Lorsque la construction est édifiée avec des matériaux destinés à être recouverts d'enduits, l'uniformité des façades devra être rompue par des éléments d'architecture de type encadrements d'ouvertures, chaînages d'angles, bandeau, corniche,..., réalisés en pierre calcaire ou de parement.

Les menuiseries en bois seront peintes dans les gammes de blanc ou de gris.

Les abris de jardin seront de teinte foncée (terre, végétation, bois, ardoise,...).

## Toitures

A l'exception des vérandas, et des annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m<sup>2</sup>, la pente des toitures des habitations ne doit pas être inférieure à 45° sur l'horizontale ; cette disposition n'est pas obligatoire pour les constructions édifiées sur plusieurs niveaux (R + 1 + C) pour lesquelles la pente est de 35° minimum sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas, et des annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m<sup>2</sup>, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte brune sans côtes verticales apparentes, ou d'ardoises.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques peuvent être toutefois autorisés. Cependant, lorsqu'ils sont visibles de la voie publique, les panneaux devront être posés au nu du plan de couverture et présenter les tonalités rappelant les matériaux utilisés sur la construction concernée.

## Clôtures

Les clôtures sur rue doivent être minérales, et seront constituées soit de murs pleins, soit de murets d'une hauteur minimale 1,00 m surmontés d'une grille ou d'un barreaudage.

Les clôtures sur rue n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m lorsqu'il s'agit de murs pleins, et de 2,50 m lorsqu'il s'agit de murets surmontés d'une grille ou d'un barreaudage.

Pour les murs situés dans le prolongement d'un mur existant dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-avant, la hauteur pourra être identique à celle du mur existant.

Les murs et murets seront traités en harmonie avec les façades des constructions. Lorsque les matériaux (brique creuse, parpaing,...) sont recouverts d'enduits, ceux-ci doivent être lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, ou doivent être ton pierre, à l'exclusion du blanc pur.

Les murs identifiés au règlement graphique sont protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme ; seules les réparations ou restaurations sont autorisées, les enduits ne sont pas admis. La démolition partielle est toutefois admise pour permettre la réalisation d'un accès à un espace public ou à une construction nouvelle (portail, portillon,...) ; l'ouverture autorisée devra alors présenter un aspect compatible avec le caractère du mur.

Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites sur rue, et en limites séparatives lorsque celles-ci sont contiguës à une zone agricole (A) ou à une zone naturelle (N).

Les clôtures en limites séparatives n'excéderont pas une hauteur de 2,50 m.

### Sous-sols

Les sous-sols enterrés sont interdits ; les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées sur un vide sanitaire ou sur un radier, et le niveau de la dalle du rez-de-chaussée de la construction doit être surélevé d'au moins 0,50 m par rapport au terrain naturel.

### Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

### **Sous-section III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

L'implantation des constructions doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des arbres de haute tige existants ; tout abattage d'un arbre de haute tige devra être compensé par un sujet à développement équivalent.

Les haies arbustives doivent être composées d'essences locales comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseiller à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le hêtre, la viorne, le cytise, le chèvrefeuille ou le houx. Les thuyas et espèces assimilées sont interdits.

Les surfaces non imperméabilisées, de pleine terre, ne devront pas être inférieures à 50 % des espaces restés libres après implantation des constructions.

Aucun espace situé à moins de 5 m des berges de la rivière de la Nonette ne pourra être imperméabilisé ; cette disposition ne s'applique pas aux aménagements techniques liés à la présence de la rivière (point d'aspiration pour la défense incendie,...).

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade,...

### **Sous-section IV - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.

La suppression d'une place de stationnement est interdite, elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :
  - . 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.

*Conformément aux termes de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, de même que pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires.*

Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

- pour les constructions à usage de bureaux :
  - . 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les bâtiments neufs à usage de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

- pour les établissements à usage d'activités autorisées :
  - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les commerces implantés dans des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.

- pour les établissements recevant du public :
  - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

A ces espaces doivent s'ajouter ceux à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 5 m de longueur et 2,50 m de largeur.

## **SECTION UA III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **Sous-section I - Desserte par les voies publiques ou privées**

#### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique.

La disposition ci-dessus ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future 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 publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

### Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

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

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

## **Sous-section II - Desserte par les réseaux**

### Eau potable

L'alimentation des constructions ayant des besoins en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

### Assainissement des eaux usées

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Il sera notamment demandé au pétitionnaire de destiner à l'assainissement une surface libre d'un seul tenant située en aval hydraulique de la construction. En cas d'impossibilité du respect de cette règle, il pourra y être dérogé par la mise en œuvre d'une filière d'assainissement validée par le service ayant en charge l'assainissement individuel.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

### Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées (infiltration et/ou stockage) sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales pourra se faire vers le milieu naturel, ou vers le réseau public si celui-ci présente une capacité suffisante ; le débit de fuite maximal sera alors de 1l/s/ha pour une pluie d'occurrence 20 ans.

### Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit. En conséquence, des dispositifs de branchements seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. Lorsque le réseau Très Haut Débit est inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place.

## **ZONE UB**

---

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB**

---

### **SECTION UB I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

#### **Sous-section I - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont interdits :

- les constructions et installations à usage d'industrie ou d'entrepôt.
- les constructions et installations à usage d'exploitation agricole, à l'exception de celles qui sont réalisées sur un îlot foncier supportant déjà des bâtiments agricoles.
- les constructions et installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, les risques d'incendie ou d'explosion, la circulation ou le stationnement.
- l'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- les dépôts de véhicules soumis à déclaration ou à autorisation.
- les campings, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs, et l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes.

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites ci-avant.

#### **Sous-section II - Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet.

### **SECTION UB II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **Sous-section I - Volumétrie et implantation des constructions**

##### Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 35 % de la surface totale du terrain.

Lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain déjà bâti, une emprise de 150 m<sup>2</sup>, le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités autorisées dans la zone ne doit pas dépasser 70 % de la surface totale du terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

### Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, c'est-à-dire à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 10 m au faîtage, soit R + 1 + C.

La hauteur maximale des autres constructions autorisées est limitée à 12 m au faîtage.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

### Implantation des constructions

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

#### - par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.



La disposition ci-dessus ne s'applique pas à l'adaptation, la réfection ou l'extension des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du présent document, en cas de changement de destination d'une construction existante présentant un intérêt patrimonial (construction en pierre, en brique,...), et aux annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

- par rapport aux limites séparatives :

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions ne peuvent être édifiées que sur une seule limite séparative, à l'exception des annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m<sup>2</sup> qui pourront être édifiées à l'angle de deux limites séparatives.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 6 m des berges de la rivière de la Nonette.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

- les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain (hors débords de toit) doit être au moins égale à 3 m.

### **Sous-section II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Dans les périmètres de protection établis au titre des monuments historiques, périmètres à l'intérieur desquels les demandes d'autorisation sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, des prescriptions architecturales spécifiques, pouvant le cas échéant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après, pourront être imposées.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

En particulier, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre, brique, enduits anciens, etc.).

Ces règles ne s'appliquent ni aux vérandas, ni aux modifications poursuivant un objectif de réduction de la consommation énergétique des bâtiments.

## Façades

Lorsque les matériaux (brique creuse, parpaing,...) sont recouverts d'enduits, ceux-ci doivent être lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, ou doivent être ton pierre, à l'exclusion du blanc pur.

Les enduits sur les matériaux traditionnels (pierre et brique) ne sont pas admis.

Lorsque la construction est édifée avec des matériaux destinés à être recouverts d'enduits, l'uniformité des façades devra être rompue par des éléments d'architecture de type encadrements d'ouvertures, chaînages d'angles, bandeau, corniche,..., réalisés en pierre calcaire ou de parement.

Les menuiseries en bois seront peintes dans les gammes de blanc ou de gris.

Les abris de jardin seront de teinte foncée (terre, végétation, bois, ardoise,...).

## Toitures

A l'exception des vérandas, et des annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m<sup>2</sup>, la pente des toitures des habitations ne doit pas être inférieure à 45° sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas, et des annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m<sup>2</sup>, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte brune sans côtes verticales apparentes, ou d'ardoises.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques peuvent être toutefois autorisés. Cependant, lorsqu'ils sont visibles de la voie publique, les panneaux devront être posés au nu du plan de couverture et présenter les tonalités rappelant les matériaux utilisés sur la construction concernée.

## Clôtures

Les clôtures sur rue seront soit minérales, soit végétales.

Les clôtures minérales seront constituées soit de murs pleins, soit de murets surmontés d'une grille ou d'un barreaudage.

Les clôtures végétales seront de type haies bocagères, et seront constituées d'essences locales ; les thuyas et espèces assimilées sont interdits.

Les clôtures sur rue n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m lorsqu'il s'agit de murs pleins, et de 2,50 m lorsqu'il s'agit de murets surmontés d'une grille ou d'un barreaudage.

Pour les murs situés dans le prolongement d'un mur existant dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-avant, la hauteur pourra être identique à celle du mur existant.

Les murs et murets seront traités en harmonie avec les façades des constructions. Lorsque les matériaux (brique creuse, parpaing,...) sont recouverts d'enduits, ceux-ci doivent être lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, ou doivent être ton pierre, à l'exclusion du blanc pur.

Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites sur rue, et en limites séparatives lorsque celles-ci sont contiguës à une zone agricole (A) ou à une zone naturelle (N).

Les clôtures en limites séparatives n'excéderont pas une hauteur de 2,50 m.

### Sous-sols

Les sous-sols enterrés sont interdits ; les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées sur un vide sanitaire ou sur un radier, et le niveau de la dalle du rez-de-chaussée de la construction doit être surélevé d'au moins 0,50 m par rapport au terrain naturel.

### Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

### **Sous-section III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

L'implantation des constructions doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des arbres de haute tige existants ; tout abattage d'un arbre de haute tige devra être compensé par un sujet à développement équivalent.

Les haies arbustives doivent être composées d'essences locales comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseiller à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le hêtre, la viorne, le cytise, le chèvrefeuille ou le houx. Les thuyas et espèces assimilées sont interdits.

Les surfaces non imperméabilisées, de pleine terre, ne devront pas être inférieures à 50 % des espaces restés libres après implantation des constructions.

Aucun espace situé à moins de 5 m des berges de la rivière de la Nonette ne pourra être imperméabilisé ; cette disposition ne s'applique pas aux aménagements techniques liés à la présence de la rivière (point d'aspiration pour la défense incendie,...).

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade,...

### **Sous-section IV - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.

La suppression d'une place de stationnement est interdite, elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :
  - . 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.

*Conformément aux termes de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, de même que pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires.*

Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

- pour les constructions à usage de bureaux :
  - . 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les bâtiments neufs à usage de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

- pour les établissements à usage d'activités autorisées :
  - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- pour les établissements recevant du public :
  - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

A ces espaces doivent s'ajouter ceux à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 5 m de longueur et 2,50 m de largeur.

## **SECTION UB III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **Sous-section I - Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique.

La disposition ci-dessus ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future 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 publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

Aucun nouvel accès n'est autorisé sur la section de voie identifiée au plan (à l'extrémité de la rue du Marais).

### Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

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

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

## **Sous-section II - Desserte par les réseaux**

### Eau potable

L'alimentation des constructions ayant des besoins en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

### Assainissement des eaux usées

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Il sera notamment demandé au pétitionnaire de destiner à l'assainissement une surface libre d'un seul tenant située en aval hydraulique de la construction. En cas d'impossibilité du respect de cette règle, il pourra y être dérogé par la mise en œuvre d'une filière d'assainissement validée par le service ayant en charge l'assainissement individuel.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

### Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées (infiltration et/ou stockage) sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales pourra se faire vers le milieu naturel, ou vers le réseau public si celui-ci présente une capacité suffisante ; le débit de fuite maximal sera alors de 1l/s/ha pour une pluie d'occurrence 20 ans.

### Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit. En conséquence, des dispositifs de branchements seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. Lorsque le réseau Très Haut Débit est inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place.

## **TITRE III**

### **Dispositions applicables aux zones à urbaniser**

## **ZONE 2 AUh**

---

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2 AUh**

---

### **SECTION 2 AUh I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

#### **Sous-section I - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont interdits :

- toute construction, dans l'attente d'une procédure ultérieure de modification ou de révision du PLU.
- les dépôts de véhicules soumis à déclaration ou à autorisation.
- les campings, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs, et l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes.

#### **Sous-section II - Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet.

### **SECTION 2 AUh II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **Sous-section I - Volumétrie et implantation des constructions**

##### Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30 % de la surface totale du terrain.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

##### Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, c'est-à-dire à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 10 m au faîtage, soit R + 1 + C pour les habitations.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).



Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

### Implantation des constructions

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

#### - par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

#### - par rapport aux limites séparatives :

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions ne peuvent être édifiées que sur une seule limite séparative, à l'exception des annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m<sup>2</sup> qui pourront être édifiées à l'angle de deux limites séparatives.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

#### - les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain (hors débords de toit) doit être au moins égale à 3 m.

### **Sous-section II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Dans les périmètres de protection établis au titre des monuments historiques, périmètres à l'intérieur desquels les demandes d'autorisation sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, des prescriptions architecturales spécifiques, pouvant le cas échéant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après, pourront être imposées.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

### Façades

Lorsque les matériaux (brique creuse, parpaing,...) sont recouverts d'enduits, ceux-ci doivent être lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, ou doivent être ton pierre, à l'exclusion du blanc pur.

Lorsque la construction est édifée avec des matériaux destinés à être recouverts d'enduits, l'uniformité des façades devra être rompue par des éléments d'architecture de type encadrements d'ouvertures, chaînages d'angles, bandeau, corniche,..., réalisés en pierre calcaire ou de parement.

Les menuiseries en bois seront peintes dans les gammes de blanc ou de gris.

Les abris de jardin seront de teinte foncée (terre, végétation, bois, ardoise,...).

### Toitures

A l'exception des vérandas, et des annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m<sup>2</sup>, la pente des toitures des habitations ne doit pas être inférieure à 45° sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas, et des annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m<sup>2</sup>, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte brune sans côtes verticales apparentes, ou d'ardoises.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques peuvent être toutefois autorisés. Cependant, lorsqu'ils sont visibles de la voie publique, les panneaux devront être posés au nu du plan de couverture et présenter les tonalités rappelant les matériaux utilisés sur la construction concernée.

### Clôtures

Les clôtures sur rue seront soit minérales, soit végétales.

Les clôtures minérales seront constituées soit de murs pleins, soit de murets surmontés d'une grille ou d'un barreaudage.

Les clôtures végétales seront de type haies bocagères, et seront constituées d'essences locales ; les thuyas et espèces assimilées sont interdits.

Les clôtures sur rue n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m lorsqu'il s'agit de murs pleins, et de 2,50 m lorsqu'il s'agit de murets surmontés d'une grille ou d'un barreaudage.

Les murs et murets seront traités en harmonie avec les façades des constructions.

Lorsque les matériaux (brique creuse, parpaing,...) sont recouverts d'enduits, ceux-ci doivent être lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, ou doivent être ton pierre, à l'exclusion du blanc pur.

Le mur identifié au règlement graphique est protégé au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme ; seules les réparations ou restaurations sont autorisées, les enduits ne sont pas admis. La démolition partielle est toutefois admise pour permettre la réalisation d'un accès à un espace public ou à une construction nouvelle (portail, portillon,...) ; l'ouverture autorisée devra alors présenter un aspect compatible avec le caractère du mur.

Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites sur rue, et en limites séparatives lorsque celles-ci sont contiguës à une zone agricole (A).

Les clôtures en limites séparatives n'excéderont pas une hauteur de 2,50 m.

### Sous-sols

Les sous-sols enterrés sont interdits ; les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées sur un vide sanitaire ou sur un radier, et le niveau de la dalle du rez-de-chaussée de la construction doit être surélevé d'au moins 0,50 m par rapport au terrain naturel.

### Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

### **Sous-section III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les haies arbustives doivent être composées d'essences locales comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseiller à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le hêtre, la viorne, le cytise, le chèvrefeuille ou le houx. Les thuyas et espèces assimilées sont interdits.

Les surfaces non imperméabilisées, de pleine terre, ne devront pas être inférieures à 50 % des espaces restés libres après implantation des constructions.

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade,...

### **Sous-section IV - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :
  - . 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.

*Conformément aux termes de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, de même que pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires.*

Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

- pour les constructions à usage de bureaux :
  - . 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les bâtiments neufs à usage de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

- pour les établissements recevant du public :
  - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

A ces espaces doivent s'ajouter ceux à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 5 m de longueur et 2,50 m de largeur.

## **SECTION 2 AUh III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **Sous-section I - Desserte par les voies publiques ou privées**

#### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

#### Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

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

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

### **Sous-section II - Desserte par les réseaux**

#### Eau potable

L'alimentation des constructions ayant des besoins en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

### Assainissement des eaux usées

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Il sera notamment demandé au pétitionnaire de destiner à l'assainissement une surface libre d'un seul tenant située en aval hydraulique de la construction. En cas d'impossibilité du respect de cette règle, il pourra y être dérogé par la mise en œuvre d'une filière d'assainissement validée par le service ayant en charge l'assainissement individuel.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

### Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées (infiltration et/ou stockage) sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales pourra se faire vers le milieu naturel, ou vers le réseau public si celui-ci présente une capacité suffisante ; le débit de fuite maximal sera alors de 1l/s/ha pour une pluie d'occurrence 20 ans.

### Electricité

Le réseau électrique sera aménagé en souterrain.

### Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit. En conséquence, des dispositifs de branchements seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. Lorsque le réseau Très Haut Débit est inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place.

## **TITRE IV**

### **Dispositions applicables à la zone agricole**

## **ZONE A**

---

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A**

---

### **SECTION A I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

#### **Sous-section I - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Ne sont admises que :

- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole.
- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 m du bâtiment abritant l'activité agricole nécessitant la présence de l'exploitant.
- la construction, l'adaptation, et la réfection de bâtiments agricoles en vue d'y créer des activités de diversification (gîte rural, vente de produits à la ferme,...) dans la mesure où elles constituent le prolongement de l'activité agricole.
- l'extension des habitations existantes, à condition de ne pas dépasser 20 % de la surface de plancher existante avant l'entrée en vigueur du PLU.
- les annexes en lien avec une habitation existante avant l'entrée en vigueur du PLU, à condition que leur surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, dans une limite d'1 seule annexe nouvelle par habitation existante, et qu'elle soit implantée à moins de 30 m de celle-ci.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.

#### **Sous-section II - Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet.



## **SECTION A II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Sous-section I - Volumétrie et implantation des constructions**

#### Emprise au sol des constructions

En cas d'extension d'une habitation existante, l'augmentation de l'emprise au sol ne pourra excéder 20 % de l'emprise au sol existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

#### Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, c'est-à-dire à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation autorisées est limitée à 10 m au faîtage, soit R + 1 + C.

La hauteur maximale des autres constructions autorisées est limitée à 12 m au faîtage.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité : silo, élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, etc.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

#### Implantation des constructions

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

##### - par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

##### - par rapport aux limites séparatives :

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 5 m.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 6 m des berges de la rivière de la Nonette.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

- les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non réglementée.

## **Sous-section II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Dans les périmètres de protection établis au titre des monuments historiques, périmètres à l'intérieur desquels les demandes d'autorisation sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, des prescriptions architecturales spécifiques, pouvant le cas échéant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après, pourront être imposées.

### Façades

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) ne peuvent pas être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Les tôles non peintes sont interdites, et devront présenter des teintes foncées (terre, bois, ardoise, gris) ; les profilés divers utilisés en couverture devront présenter des tonalités identiques aux matériaux traditionnels.

### Clôtures

Les clôtures doivent être construites en harmonie avec le paysage existant. Tout grillage est prohibé s'il n'est pas doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses), à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole.

Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

### Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

## **Sous-section III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les haies arbustives doivent être composées d'essences locales comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseiller à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le hêtre, la viorne, le cytise, le chèvrefeuille ou le houx. Les thuyas et espèces assimilées sont interdits.

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure.

Les haies identifiées au plan sont protégées en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme ; elles doivent être conservées, ou replantées lorsqu'un abattage a été rendu nécessaire par leur état phytosanitaire. Les trouées ponctuelles sont toutefois admises pour permettre le passage d'engins agricoles, ou en cas de réalisation d'aménagements (sente, fossé,...).

Les espaces boisés figurant au plan comme « espaces boisés classés » à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'Urbanisme ; 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 de boisements.

#### **Sous-section IV - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.

### **SECTION A III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

#### **Sous-section I - Desserte par les voies publiques ou privées**

##### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

##### Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie qui les dessert.

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

#### **Sous-section II - Desserte par les réseaux**

##### Eau potable

L'alimentation des constructions ayant des besoins en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

A défaut de branchement sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R. 111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire. Dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

#### Assainissement des eaux usées

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Il sera notamment demandé au pétitionnaire de destiner à l'assainissement une surface libre d'un seul tenant située en aval hydraulique de la construction. En cas d'impossibilité du respect de cette règle, il pourra y être dérogé par la mise en œuvre d'une filière d'assainissement validée par le service ayant en charge l'assainissement individuel.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées (infiltration et/ou stockage) sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales pourra se faire vers le milieu naturel, ou vers le réseau public si celui-ci présente une capacité suffisante ; le débit de fuite maximal sera alors de 1l/s/ha pour une pluie d'occurrence 20 ans.

## **TITRE V**

### **Dispositions applicables à la zone naturelle et forestière**

## **ZONE N**

---

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N**

---

### **SECTION N I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

#### **Sous-section I - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Ne sont admises que :

- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- la reconstruction à l'identique, en cas de sinistre ou de démolition, des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du PLU, et à condition de ne pas dépasser la surface existante initialement.
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.

#### De plus, dans le reste de la zone N

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.
- les installations de pêche, à condition qu'elles soient démontables et que leur emprise au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup>.
- l'extension des habitations existantes, à condition de ne pas dépasser 20 % de la surface de plancher existante avant l'entrée en vigueur du PLU.
- les annexes en lien avec une habitation existante avant l'entrée en vigueur du PLU, à condition que leur surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, dans une limite d'1 seule annexe nouvelle par habitation existante, et qu'elle soit implantée à moins de 30 m de celle-ci.

#### De plus, dans le secteur Nh

- les occupations et installations destinées à la gestion, la sauvegarde et la mise en valeur du milieu naturel.
- les installations de pêche, à condition qu'elles soient démontables et que leur emprise au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup>.
- l'extension des habitations existantes, à condition de ne pas dépasser 20 % de la surface de plancher existante avant l'entrée en vigueur du PLU.
- les annexes en lien avec une habitation existante avant l'entrée en vigueur du PLU, à condition que leur surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, dans une limite d'1 seule annexe nouvelle par habitation existante, et qu'elle soit implantée à moins de 30 m de celle-ci.

De plus, dans le secteur Nl

- les installations à usage de loisirs.

De plus, dans le secteur Nn

- les occupations et installations destinées à la gestion, la sauvegarde et la mise en valeur du milieu naturel, dans le respect des dispositions du Document d'Objectifs (DOCOB) du site Natura 2000 « Massif des trois forêts et Bois du Roi ».

De plus, dans le secteur Ns

- l'ouverture et l'exploitation de carrières de sables dans les conditions fixées par l'arrêté d'autorisation.
- les installations nécessaires aux carrières autorisées.
- les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme.

De plus, dans le secteur Nb

- les constructions à usage d'habitation.
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique.
- les constructions à usage de restauration.
- les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et à l'exploitation forestière.
- la construction, l'adaptation, et la réfection de bâtiments agricoles en vue d'y créer des activités de diversification (gîte rural, vente de produits à la ferme,...) dans la mesure où elles constituent le prolongement de l'activité agricole.

**Sous-section II - Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet.

**SECTION N II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

**Sous-section I - Volumétrie et implantation des constructions**

Emprise au sol des constructions

Dans le secteur Nh et dans le reste de la zone N

En cas d'extension d'une habitation existante, l'augmentation de l'emprise au sol ne pourra excéder 20 % de l'emprise au sol existante avant l'entrée en vigueur du PLU.



### Dans le secteur Nb

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 20 % de la surface totale du terrain.

Lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain déjà bâti, une emprise de 150 m<sup>2</sup>, le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités autorisées dans la zone ne doit pas dépasser 70 % de la surface totale du terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

### Dans les secteurs NL, Nn et Ns

Non réglementée.

### Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, c'est-à-dire à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

### Dans le secteur Nh et dans le reste de la zone N

Pour les extensions des constructions existantes, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

La hauteur maximale des annexes autorisées est limitée à 5 m au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

### Dans le secteur Nb

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 10 m au faîtage, soit R + 1 + C.

La hauteur maximale des autres constructions autorisées est limitée à 12 m au faîtage.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité : silo, élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, etc.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

#### Dans les secteurs NL, Nn et Ns

Non réglementée.

#### Implantation des constructions

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

#### - par rapport aux voies et emprises publiques :

##### Dans le secteur Nn et dans le reste de la zone N

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

##### Dans le secteur Nb

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, débords de toit, auvents, balcons,...).

##### Dans les secteurs NL, Nn et Ns

Non réglementée.

- par rapport aux limites séparatives :

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions ne peuvent être édifiées que sur une seule limite séparative, à l'exception des annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m<sup>2</sup> qui pourront être édifiées à l'angle de deux limites séparatives.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 5 m.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 6 m des berges de la rivière de la Nonette.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

- les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain (hors débords de toit) doit être au moins égale à 5 m.

### **Sous-section II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Dans les périmètres de protection établis au titre des monuments historiques, périmètres à l'intérieur desquels les demandes d'autorisation sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, des prescriptions architecturales spécifiques, pouvant le cas échéant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après, pourront être imposées.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

En particulier, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre, brique, enduits anciens, etc.).

Ces règles ne s'appliquent ni aux vérandas, ni aux modifications poursuivant un objectif de réduction de la consommation énergétique des bâtiments.

#### **Façades**

Lorsque les matériaux (brique creuse, parpaing,...) sont recouverts d'enduits, ceux-ci doivent être lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, ou doivent être ton pierre, à l'exclusion du blanc pur.

Les enduits sur les matériaux traditionnels (pierre et brique) ne sont pas admis.

Lorsque la construction est édifiée avec des matériaux destinés à être recouverts d'enduits, l'uniformité des façades devra être rompue par des éléments d'architecture de type encadrements d'ouvertures, chaînages d'angles, bandeau, corniche,..., réalisés en pierre calcaire ou de parement.

Les menuiseries en bois seront peintes dans les gammes de blanc ou de gris.

Les abris de jardin seront de teinte foncée (terre, végétation, bois, ardoise,...).

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) ne peuvent pas être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Les tôles non peintes sont interdites, et devront présenter des teintes foncées (terre, bois, ardoise, gris) ; les profilés divers utilisés en couverture devront présenter des tonalités identiques aux matériaux traditionnels.

### Toitures

A l'exception des vérandas, et des annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m<sup>2</sup>, la pente des toitures des habitations ne doit pas être inférieure à 45° sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas, et des annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m<sup>2</sup>, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte brune sans côtes verticales apparentes, ou d'ardoises.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques peuvent être toutefois autorisés. Cependant, lorsqu'ils sont visibles de la voie publique, les panneaux devront être posés au nu du plan de couverture et présenter les tonalités rappelant les matériaux utilisés sur la construction concernée.

### Clôtures

Les clôtures sur rue seront soit minérales, soit végétales.

Les clôtures minérales seront constituées soit de murs pleins, soit de murets surmontés d'une grille ou d'un barreaudage.

Les clôtures végétales seront de type haies bocagères, et seront constituées d'essences locales ; les thuyas et espèces assimilées sont interdits.

Les clôtures sur rue n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m lorsqu'il s'agit de murs pleins, et de 2,50 m lorsqu'il s'agit de murets surmontés d'une grille ou d'un barreaudage.

Pour les murs situés dans le prolongement d'un mur existant dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-avant, la hauteur pourra être identique à celle du mur existant.

Les murs et murets seront traités en harmonie avec les façades des constructions. Lorsque les matériaux (brique creuse, parpaing,...) sont recouverts d'enduits, ceux-ci doivent être lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, ou doivent être ton pierre, à l'exclusion du blanc pur.

Les murs identifiés au règlement graphique sont protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme ; seules les réparations ou restaurations sont autorisées, les enduits ne sont pas admis. La démolition partielle est toutefois admise pour permettre la réalisation d'un accès à un espace public ou à une construction nouvelle (portail, portillon,...) ; l'ouverture autorisée devra alors présenter un aspect compatible avec le caractère du mur.

Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites, sur rue et en limites séparatives.

Les clôtures en limites séparatives n'excéderont pas une hauteur de 2,50 m.

### Sous-sols

Les sous-sols enterrés sont interdits ; les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées sur un vide sanitaire ou sur un radier, et le niveau de la dalle du rez-de-chaussée de la construction doit être surélevé d'au moins 0,50 m par rapport au terrain naturel.

### Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

### **Sous-section III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

L'implantation des constructions doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des arbres de haute tige existants ; tout abattage d'un arbre de haute tige devra être compensé par un sujet à développement équivalent.

Les haies arbustives doivent être composées d'essences locales comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseiller à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le hêtre, la viorne, le cytise, le chèvrefeuille ou le houx. Les thuyas et espèces assimilées sont interdits.

Les surfaces non imperméabilisées, de pleine terre, ne devront pas être inférieures à 50 % des espaces restés libres après implantation des constructions.

Aucun espace situé à moins de 5 m des berges de la rivière de la Nonette ne pourra être imperméabilisé ; cette disposition ne s'applique pas aux aménagements techniques liés à la présence de la rivière (point d'aspiration pour la défense incendie,...).

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade,...

Les haies identifiées au plan sont protégées en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme ; elles doivent être conservées, ou replantées lorsqu'un abattage a été rendu nécessaire par leur état phytosanitaire. Les trouées ponctuelles sont toutefois admises pour permettre le passage d'engins, ou en cas de réalisation d'aménagements (sente, fossé,...).

Les espaces boisés figurant au plan comme « espaces boisés classés » à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'Urbanisme ; 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 de boisements.

### **Sous-section IV - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.

La suppression d'une place de stationnement est interdite, elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :
  - . 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.

*Conformément aux termes de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, de même que pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires.*

Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

- pour les constructions à usage de bureaux :
  - . 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les bâtiments neufs à usage de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

- pour les établissements recevant du public :
  - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 5 m de longueur et 2,50 m de largeur.

## **SECTION N III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **Sous-section I - Desserte par les voies publiques ou privées**

#### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

La disposition ci-dessus ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future 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 publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

### Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie qui les dessert.

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

## **Sous-section II - Desserte par les réseaux**

### Eau potable

L'alimentation des constructions ayant des besoins en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

### Assainissement des eaux usées

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Il sera notamment demandé au pétitionnaire de destiner à l'assainissement une surface libre d'un seul tenant située en aval hydraulique de la construction. En cas d'impossibilité du respect de cette règle, il pourra y être dérogé par la mise en œuvre d'une filière d'assainissement validée par le service ayant en charge l'assainissement individuel.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

### Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées (infiltration et/ou stockage) sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales pourra se faire vers le milieu naturel, ou vers le réseau public si celui-ci présente une capacité suffisante ; le débit de fuite maximal sera alors de 1l/s/ha pour une pluie d'occurrence 20 ans.

### Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit. En conséquence, des dispositifs de branchements seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. Lorsque le réseau Très Haut Débit est inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place.





**P 5.2 - MISSIONS COMPLEMENTAIRES**

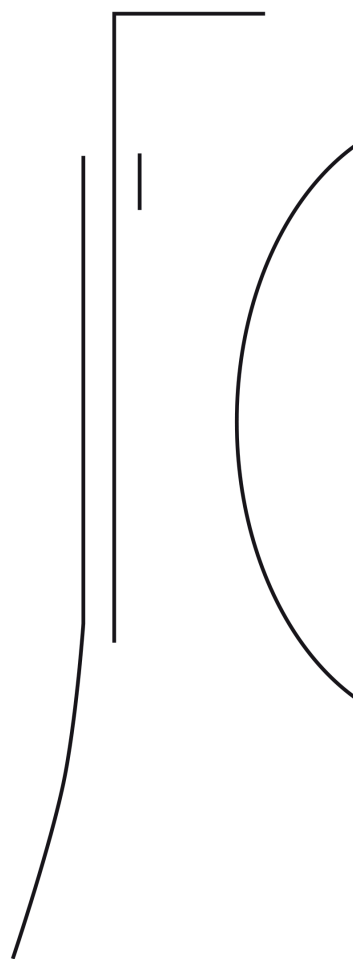
Le maître d'ouvrage confie à l'architecte les éléments de mission complémentaires suivants :

ELEMENTS DE MISSION		X
		cocher les éléments de mission confiés
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>ECC</b>	Elaboration de cahiers des charges
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>DQD</b>	Devis quantitatif détaillé
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>EXE</b>	Etudes d'exécution
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>SYN</b>	Etudes de synthèse
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>OPC <sup>(1)</sup></b>	Ordonnancement - Pilotage - Coordination
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Autres</b>	
<input checked="" type="checkbox"/>		
<input checked="" type="checkbox"/>		

<sup>(1)</sup> Le maître d'ouvrage choisit le mode de dévolution des marchés de travaux suivant :

- Par corps d'état séparés       Par groupement d'entreprises

Les dossiers correspondant à chaque élément de mission sont fournis par email



# PERMIS DE CONSTRUIRE

*RENOVATION D'UN CORPS DE FERME*

462 RUE JACQUES DE KERSAINT  
60440 VERSIGNY

ARCHITECTURE

MAITRISE D'OUVRAGE  
JEAN-CHRISTOPHE TRESSEL  
462 RUE JACQUES DE KERSAINT  
60440 VERSIGNY

ARCHITECTURE  
46 RUE DE LAGNY  
93100 MONTREUIL  
**+33 (0)1 48 57 71 98**

# SOMMAIRE

## PIÈCES PERMIS DE CONSTRUIRE MAISON INDIVIDUELLE

PC 1 - UN PLAN DE SITUATION DU TERRAIN

PC 2 - UN PLAN DE MASSE DES CONSTRUCTIONS A EDIFIER

PC 3 - UN PLAN DE COUPE DU TERRAIN ET DE LA CONSTRUCTION

PC 4 - UNE NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET PRESENTANT LE PROJET

PC 5 - UN PLAN DES FACADES ET DES TOITURES

PC 6 - UN DOCUMENT GRAPHIQUE PERMETTANT D'APPRECIER L'INSERTION DU PROJET DE CONSTRUCTION DANS SON ENVIRONNEMENT

PC 7 - UNE PHOTOGRAPHIE PERMETTANT DE SITUER LE TERRAIN DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE

PC 8 - UNE PHOTOGRAPHIE PERMETTANT DE SITUER LE TERRAIN DANS L'ENVIRONNEMENT LOINTAIN



**462 Rue Jacques de Kersaint  
60440 VERSIGNY**

**PARCELLE 223 ET 368**

Zone PLU : UA

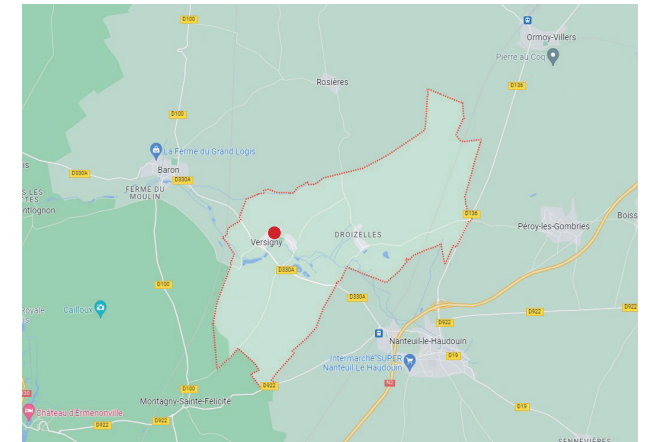
EMPRISE AU SOL :  
50% de la surface totale du terrain

HAUTEUR MAXIMUM :  
10m au faîtage soit R+1 + Combles

SURFACES NON IMPERMEABILISEES :  
Inférieur à 50%

STATIONNEMENT :  
1place/50 m<sup>2</sup>

NOMBRE DE NIVEAUX :  
R+1 + COMBLES



VUE 1 - Existant



VUE 2 - Existant



# PC 2 / PLAN REZ DE CHAUSSEE EXISTANT

13/06/2023

4 | 8



**462, rue Jacques de Kersaint  
60440 VERSIGNY**

Parcelle n° 223 et 368  
FEUILLE 000 G 02  
SURFACE CADASTRAL DE 4708 M<sup>2</sup>

**EMPRISE AU SOL :**

BATIMENT A : 410 m<sup>2</sup>  
BATIMENT B : 610 m<sup>2</sup>  
BATIMENT C : 363 m<sup>2</sup>  
BATIMENT D : 194 m<sup>2</sup>

**NOMBRES D'ETAGES PAR BATIMENT :**

BATIMENT A : R+1 + COMBLES soit 3 NIV  
BATIMENT B : RDC + COMBLES soit 2 NIV  
BATIMENT C : R+1 + COMBLES soit 3 NIV  
BATIMENT D : RDC + COMBLES soit 2 NIV

**Soit environ 2 900 m<sup>2</sup> de surface brut**









**462, rue Jacques de Kersaint  
60440 VERSIGNY**

Parcelle n° 223 et 368  
FEUILLE 000 G 02  
SURFACE CADASTRAL DE 4708 M<sup>2</sup>

**OBJECTIF :**  
**Création de 8 lots et 1 commerce**

**Problématique :**  
Intégrer le stationnement sans dénaturer le site

**Choix architecturaux :**

**Habitations :**  
Préserver l'existant et mettre en valeur les qualités du site tel que la pierre, les pavés, les porches, etc...

**Commerce :**  
Venir en rupture avec l'intégration d'éléments architecturaux contemporain, tel que des percements sur la façade créant ainsi un jeu graphique.

# TABLEAU DES SURFACES PROJET

13/06/2023

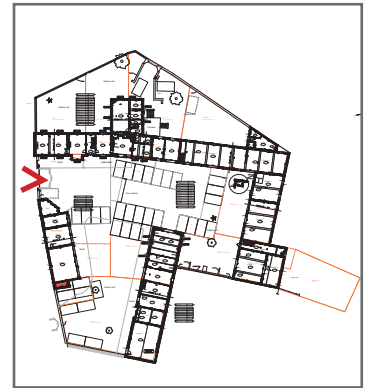
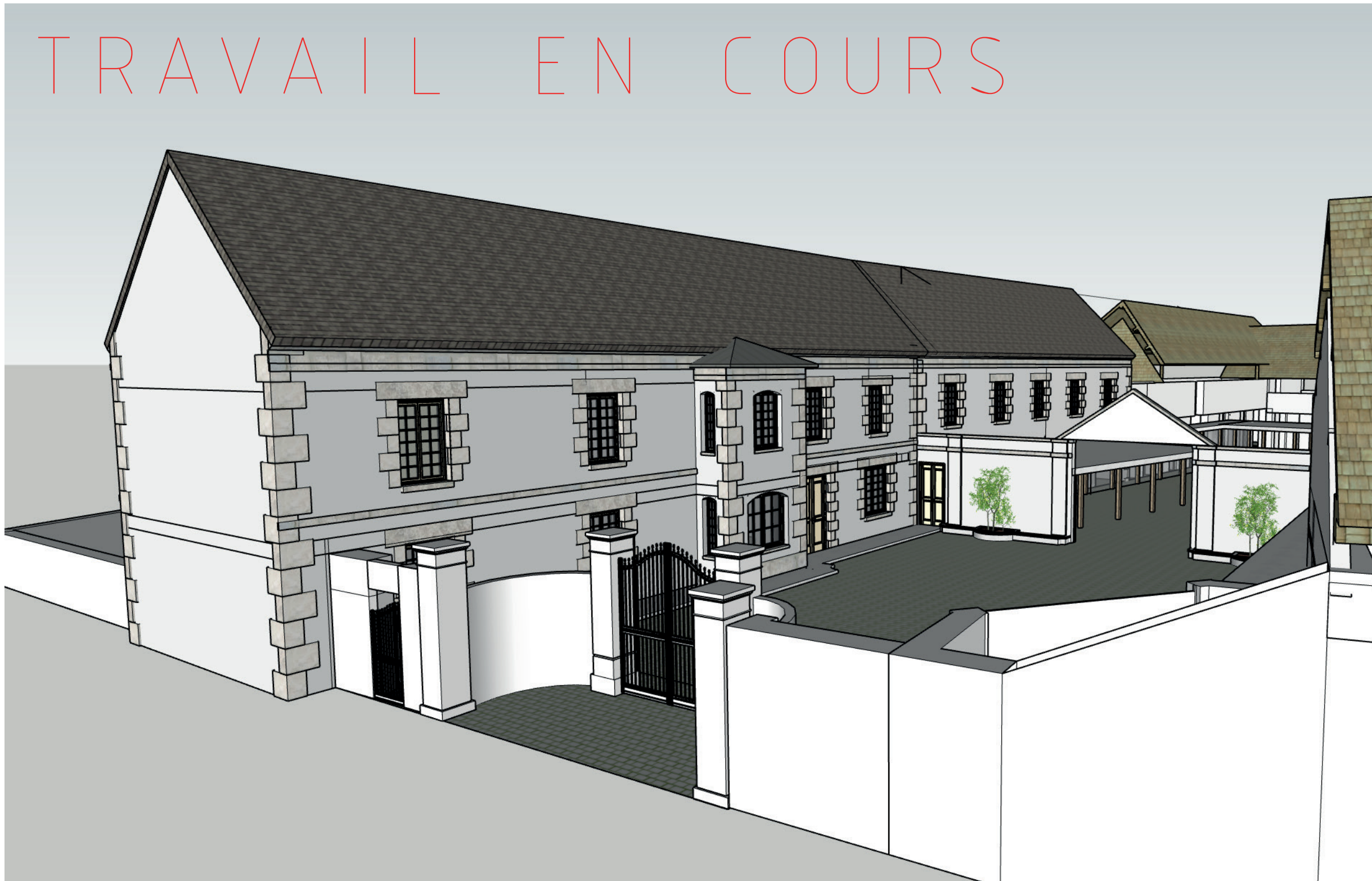
7 | 8



	LOT A	LOT B	LOT C	LOT D	LOT E	LOT F	LOT G	LOT H	COMMERCE	TOTAL
SURFACE PARCELLE (m <sup>2</sup> )	293	340	433	328	600	267	587	180	475	3503
EMPRISE AU SOL DE LA CONSTRUCTION (m <sup>2</sup> )	85,8	126,8	120,7	157,9	146,6	120,2	177,5	69,6	222	1227,1
R+1 (m <sup>2</sup> )	85,8	126,8	120,7	126,32	117,28	120,2	177,5	55,68	177,6	1107,88
COMBLES (m <sup>2</sup> )	68,64	101,44	96,56	0	0	96,16	142	0	0	504,8
SURFACE TOTALE BRUT (m <sup>2</sup> )	240,24	355,04	337,96	284,22	263,88	336,56	497	125,28	399,6	2839,78
STATIONNEMENT OBLIGATOIRE (unité)	5	7	7	6	6	7	10	3	4	55
STATIONNEMENT PREVU (unité)	4	4	4	4	4	4	5	4	7	40



TRAVAIL EN COURS



**De :** [jfc.architecture@wanadoo.fr](mailto:jfc.architecture@wanadoo.fr)  
**À :** [jc.tressel06@gmail.com](mailto:jc.tressel06@gmail.com)  
**Objet :** PLU VERSIGNY  
**Date :** mardi 27 juin 2023 16:09:58

---

Bonjour,

Veuillez trouver ci-dessous en lien de téléchargement le PLU de VERSIGNY :

<https://we.tl/t-MOZBPeTTu1>

La zone concernée par le 462, rue Jacques de Kersaint est **UA**

Vous trouverez les éléments concernant le stationnement **page 23** du règlement PLU.

Vous en souhaitant bonne réception

Cordialement,

Aurélie DEROO  
Architecte d'Intérieur  
JFC ARCHITECTURE

**JFC ARCHITECTURE**  
46-48 rue de Lagny  
93100 Montreuil S/Bois  
Tél : 01 48 57 71 98  
Fax: 01 42 87 33 58