



Commune de Montchauvet



PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

5. Règlement



PLU approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 25 juin 2018

Conçu pour être imprimé en recto/verso

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	3
INTRODUCTION	5
DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES EN TOUTES ZONES	7
ZONE UCV	13
ZONE UR	27
ZONE A.....	43
ZONE N	51
ANNEXES AU REGLEMENT	61
DÉFINITIONS	63
ESSENCES D'ARBRES ET D'ARBUSTES PRÉCONISÉES.....	73
RECOMMANDATIONS.....	76
NUANCIER	79

INTRODUCTION

Le présent Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal de Montchauvet.

Division du territoire en zones et mesures de protection

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones agricoles (A) et naturelles (N) repérées au document graphique.

Les zones urbaines (U)

La zone UCV correspond au village traditionnel

Les zones UR encadrent les évolutions des quartiers d'habitat dans leur diversité :

- La zone **UR** : habitat résidentiel individuel groupé assez dense situé autour ou à proximité du bourg
- La zone **URc** : habitat résidentiel individuel groupé assez dense situé sur les coteaux
- La zone **URv** : résidentiel individuel groupé assez dense situé à proximité de la Vaucouleurs
- La zone **URd** : habitat individuel diffus

Les zones agricoles (A)

La zone A est dédiée à l'activité agricole.

Les zones naturelles (N)

La zone N couvre des espaces naturels ou boisés à préserver. Elle comprend un sous-secteur Na (secteur du château des 3 Fontaines).

Chacune des zones fait l'objet d'un règlement composé en trois articles conformément au Code de l'urbanisme :

- Article 1 : Usage des sols, destination des constructions et nature d'activités, mixité sociale et fonctionnelle
- Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères
- Article 3 : Équipements et réseaux

Les mesures de protection

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont repérés par un graphisme particulier ou par les mentions « espaces boisés classés » (EBC) (article L113-1 du Code de l'urbanisme).
- Le plan de zonage du PLU identifie des continuités écologiques à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, ces secteurs contribuent à la préservation des continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

Les emplacements réservés

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, et aux espaces verts, sont repérés sur le document graphique par une trame spéciale et un numéro.

Par ailleurs, figurent aussi d'autres éléments mentionnés par l'article R151-34 du Code de l'urbanisme dans la mesure où ils existent sur le territoire communal :

- Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature ;

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- Les secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peuvent être imposés ou autorisés avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur ;
- Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

Adaptations mineures

En application de l'article L152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Aires de stationnement

En application de l'article L. 151-33, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application de l'article L 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, 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 fixé par décret en Conseil d'Etat.

Bâtiments détruits ou démolis

Au titre de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Il est interdit d'aggraver une non-conformité.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L 111-23, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs

porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

- 1- Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol.
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. Toutefois 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.
- 2- Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles législatifs du Code de l'urbanisme relatif :
 - aux périmètres de travaux publics
 - aux périmètres de déclaration d'utilité publique
 - à la réalisation de réseaux
 - aux routes à grande circulation
- 3- S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au présent dossier de PLU, les périmètres de droit de préemption urbain.
- 4- Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux PLU.
- 5- Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au Maire. Par ailleurs, dans les zones concernées par la présence de sites archéologiques, toute demande d'occupation du sol sera soumise à l'avis du Service Régional de l'Archéologie.

Règles de construction

L'ensemble des bâtiments créés ou étendus en application du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et réglementaires issues de l'application du Code de la Construction et de l'Habitation et du Code Civil (notamment les articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, .etc.), ainsi que les normes d'accessibilité pour autrui.

Accessibilité des personnes handicapées

En application des dispositions de l'article L152-3 du Code de l'Urbanisme l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Il est également rappelé que pour tout logement construit pour autrui, les règles d'accessibilité doivent être conformes aux articles R111-8-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ainsi qu'au Décret n°2015-1770 du 24 décembre 2015 modifiant les dispositions du Code de la construction et de l'habitation relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles.

Dispositions relatives aux secteurs soumis au risque d'inondation

Une partie de la commune est soumise au risque d'inondation lié à plusieurs phénomènes en fonction de la localisation :

- débordement des cours d'eau (La Vaucouleurs, le Ru d'Houville), une zone à risque d'inondation est délimité par ailleurs sur le plan des servitudes (en annexe du règlement) au titre de l'article R111-3 du Code de l'urbanisme à proximité du ru de la Vaucouleurs.
- ruissèlement sur terrain en forte pente, ou sur terres argileuses.

En application de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme, afin de prendre en compte les aléas inhérents à ces phénomènes et d'en limiter la portée :

- il est recommandé qu'aucune construction ne soit réalisée dans une zone inondable répertoriée dans la commune qu'elle soit ou non soumise à une prescription du PPRI.
- les sous-sols sont interdits, il est préconisé de rehausser légèrement la côte du plancher du rez-de-chaussée, et de surélever les installations électriques.

Tout projet dans une zone inondable délimitée sur le plan de zonage et le plan des servitudes devra être compatible avec les dispositions de l'arrêté préfectoral du 02/11/1992.

Dispositions relatives aux zones humides

Des zones humides ou présumées humides sont identifiées sur le plan de zonage (Article L.151-23 du Code de l'urbanisme). Avant toute construction sur les secteurs repérés, le caractère humide ou non devra être étudié selon les modalités de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié.

Dans les zones humides, il est interdit :

- de créer tout remblai susceptible de porter atteinte à une zone humide avérée,
- de réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,
- d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines sont interdites.

Entretien et gestion à proximité des cours d'eau

L'entretien et la gestion du milieu doit être conforme à l'article L215-14 du Code de l'environnement. « [...] Le propriétaire riverain est tenu à un entretien régulier du cours d'eau. L'entretien régulier a pour objet de maintenir le cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échéant, à son bon potentiel écologique, notamment par l'enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottants ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives. [...] »

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (cf. liste en annexe) est interdite. Il est recommandé de planter des essences liées aux milieux humides (cf. liste en annexe) dans les nouvelles plantations.

Prévention du risque retrait-gonflement des argiles

Dans les zones concernées par ces risques, dont la carte est annexée au PLU, le constructeur doit :

- pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées, prendre des précautions particulières en s'appuyant sur une étude géotechnique du sous-sol d'assise et des préconisations de construction sur les conseils d'un géotechnicien.
- soit adapter la construction en fonction des recommandations spécifiques dans le document intitulé « construction sur terrain argileux » édité par la DRIEE, fiche technique annexée au PLU (informations utiles).

Dispositions relatives aux secteurs soumis aux cavités souterraines

Sur les secteurs susceptibles de contenir des cavités ou carrières souterraines, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique et géophysique du sous-sol servant d'assise avant toute nouvelle construction.

Prescription concernant les canalisations de transport de matières dangereuses (canalisation de gaz)

Montchauvet est concernée par le risque lié au transport de matières dangereuses - canalisation de gaz haute pression. La présence de canalisations engendre des limitations de la constructibilité des secteurs environnants. Ces restrictions sont définies graphiquement sur le plan de zonage et réglementairement en annexe du présent dossier de PLU :

- dans la zone ELS : effets létaux significatifs : sont interdites toutes nouvelles constructions ou extensions d'Immeuble de Grande Hauteur et d'Etablissement Recevant du Public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- dans la zone PEL : premier effets létaux : l'aménageur de chaque projet doit engager une étude pour s'assurer que les conditions de sécurité sont satisfaisantes au regard des risques présentés. Cette étude repose sur les caractéristiques de l'ouvrage de transport, de son environnement, mais aussi du projet envisagé et du respect de certaines contraintes en matière de sécurité. En outre, la mise en œuvre de mesures compensatoires de type physique sur l'ouvrage de transport destinée à réduire l'emprise de cette zone en limitant la principale source de risque d'accident est à privilégier. Cependant, malgré la mise en place de mesures compensatoires et dans certaines conditions, la construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes peut être interdite. La DRIEE est consultée à minima lors sur les demandes d'autorisation de construire.
- dans la zone IRE : effets irréversibles (zone de vigilance et d'information) : le transporteur est informé de tout projet d'urbanisme.

Une fiche sur les canalisations de transport de matières dangereuses est annexée au PLU (7.3)

Espaces boisés classés (EBC)

Les espaces classés en espaces boisés classés (EBC) et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme.

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme, les défrichements sont interdits.

Protection des lisières de bois et forêts

En application du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), dans la bande de protection des lisières de 50 mètres des bois et forêts de plus de 100 ha mentionnée sur le plan de zonage, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares est interdite en dehors des sites urbains constitués. Un site urbain constitué est un espace bâti, doté d'une trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols, une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées.

Site inscrit vallée de la Vaucouleurs

L'ensemble du territoire communal appartient au site inscrit de la vallée de la Vaucouleurs.

Les sites inscrits sont des lieux dont le caractère exceptionnel justifie une protection de niveau national : éléments remarquables, lieux dont on souhaite conserver les vestiges ou la mémoire pour les événements qui s'y sont déroulés...

L'inscription est une reconnaissance de la qualité d'un site justifiant une surveillance de son évolution, sous forme d'une consultation de l'architecte des Bâtiments de France sur les travaux qui y sont entrepris.

Les démolitions - Le permis de démolir

Le permis de démolir ayant été institué sur l'ensemble du territoire communal. Ce permis pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la construction présente un intérêt historique, architectural ou patrimonial indéniable, repéré sur le document graphique en tant que « bâtiment ou ensemble patrimonial remarquable » au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. La décision sera prise en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction, de son état et des possibilités de restauration ou de réhabilitation dans des conditions réalistes sur les plans techniques et économiques.

ZONE UCV

La zone **UCV** correspond à la zone **Urbaine au Centre du Village ancien**.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 : USAGE DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET NATURE D'ACTIVITÉS, MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Constructions nouvelles, extension de constructions existantes, changements de destination autorisés, interdits ou soumis à condition en fonction de l'usage auquel elles sont destinées.

D'une manière générale, dans toute la zone UCV, seules les extensions des constructions existantes sont autorisées. Toute construction nouvelle implantée de manière isolée est interdite sauf les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

Les destinations	Sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
Habitation	Logement			Seules les extensions des constructions existantes sont autorisées
	Hébergement		X	Seules les extensions des constructions existantes sont autorisées
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail			Sont autorisées les commerces et activités de services qui n'induisent pas de nuisance excessive à l'égard des constructions existantes. La surface (vente et réserve) ne doit pas dépasser 200 m ² (sauf hôtels et restaurants)
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma	X		

Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	Sont autorisés les bureaux qui n'induisent pas de nuisance excessive à l'égard des constructions existantes
	Centre de congrès et d'exposition	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		

Articles 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Formes urbaines : hauteurs, volumes, modalités d'implantation par rapport à la rue et sur la parcelle ; aspect esthétique des constructions, traitement des espaces libres (cours, jardins, plantations), qualité environnementale (économies d'énergies, énergies renouvelables, bio diversité)

Article 2-1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article 2-1-a L'emprise au sol des constructions

Règles générales :

- Dans toute la zone, il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisées en application des dispositions du chapitre 1.
- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie de l'unité foncière. Il est rappelé que seules les extensions des constructions existantes sont autorisées dans la limite des autres règles.
- Dans le secteur des anciens ateliers situés Grande rue, la reconstruction des bâtiments est autorisée à emprise au sol identique conformément aux dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation « Grande Rue ».

Article 2-1-b L'implantation des constructions par rapport aux voies et par rapport aux emprises publiques

Champ d'application :

Les dispositions du présent article s'appliquent pour l'implantation des constructions par rapport à toutes les voies et chemins, publics ou privés et aux emprises publiques.

Règles générales :

- Dans toute la zone :

Les nouvelles constructions doivent être implantées à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques.

Toutefois, le retrait est autorisé dans les cas suivants :

- si une aile du bâti est à l'alignement,
- si le projet jouxte une construction de valeur située en retrait.

Les dispositions figurant ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

Article 2-1-c L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales :

- Les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales, si la largeur de la parcelle mesurée entre les deux limites séparatives latérales est inférieure à 10 mètres.
- Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives latérales :
 - Pour les parcelles dont la largeur de façade sur rue est supérieure à 10 m,
 - Dans tous les cas, pour les constructions implantées perpendiculaires à l'alignement.

Dans les autres cas les constructions seront implantées en retrait.

En cas d'implantation en retrait, la marge de retrait par rapport aux limites séparatives est fixée à 6 m.

2-1-d L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

2-1-e La hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (point le plus haut) ouvrages techniques et autres superstructures compris.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout et 9 mètres au faîtage, ce qui correspond à R+1+C.

En cas de surélévation pour isolation thermique, cette hauteur peut être dépassée de 30 centimètres.

Article 2-2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Règles générales :

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé. L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ou ne contribuent pas à une meilleure cohérence du paysage urbain environnant.

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

Rappels :

- Le permis de démolir ayant été institué sur l'ensemble du territoire communal. Ce permis pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la construction présente un intérêt historique, architectural ou patrimonial indéniable, repéré sur le document graphique en tant que « bâtiment ou ensemble patrimonial remarquable » au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. La décision sera prise en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction, de son état et des possibilités de restauration ou de réhabilitation dans des conditions réalistes sur les plans techniques et économiques.

- L'autorisation de bâtir peut être refusée si les constructions par leur situation, 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
- Affichage : la loi du 12 avril 1943 interdit tout affichage dans les sites classés ou inscrits, à l'exclusion de l'affichage administratif ou communal sur un emplacement réservé à cet usage.
- Enseignes : elles devront être d'une couleur en harmonie de camaïeu avec la façade.
- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.
- Les utilisations du sol doivent se reporter à l'annexe du présent règlement traitant de l'aspect architectural des constructions.

Le ravalement des constructions peut être rendu obligatoire par un arrêté municipal qui fixera la périodicité et les modalités.

Les volumes construits devront être simples : parallélépipède rectangle dans le cas d'un volume unique (la largeur de la façade pignon doit toujours être inférieure à la longueur du mur long pan).

L'ajout d'avant corps est possible à l'unique condition que ceux-ci constituent un volume habitable et non un décor de façade.

Le rez-de-chaussée doit être situé au niveau du terrain naturel. Les mouvements de terrain ne sont autorisés que s'ils sont très limités par leur ampleur et directement liés à l'acte de construire.

Les toitures

Les toits doivent comporter deux versants, d'une pente variant de 35 à 50° à partir des corniches.

Les petites annexes à toiture en appentis auront une pente variant de 30 à 45 °

Les deux versants d'un même toit auront la même pente et un même faîte.

La ligne de faîtage devra être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement.

Pour les vérandas, il n'est pas fixé de degré de pente.

Raccord toit/maçonnerie

Les débords de toit sont autorisés sur les façades et pignons dans la limite de 15 cm.

Ouverture du comble

Les châssis de toit doivent être encadrés. Le plus grand côté du châssis de toit sera obligatoirement dans le sens de la pente. Les châssis de toit doivent être alignés aux ouvertures de l'étage inférieur s'il y en a. S'il n'y en a pas, les châssis de toit devront être placés en harmonie avec la façade.

Les lucarnes doivent être à jouées verticales.

La surface vitrée ne doit pas excéder 5 % de la surface de chaque pan de toiture.

La somme des largeurs des ouvertures sur toiture doit être inférieure au quart de la longueur de la toiture.

Souches de cheminée

A placer le plus près possible du faîte du toit.

Les percements

Toutes les façades :

- Les pleins devront toujours très largement dominer les vides.
- Les baies seront largement plus hautes que larges ; toutefois, les baies plus larges que hautes sont tolérées si elles sont réalisées sur les façades opposées par rapport à l'espace public.
- Il sera recherché un alignement des ouvertures sur façade et toiture.
- Les appuis de fenêtre doivent toujours présenter une très faible saillie.
- Les fenêtres seront obligatoirement compartimentées
- Les fenêtres seront accompagnées de volets battants bois sans écharpe.
- Les menuiseries de bois seront toujours peintes et unicolores.

Les matériaux et couleurs

Tous les matériaux de constructions destinés à être recouverts le seront à l'aide d'un enduit à base de chaux.

Les façades devront être enduites.

Unité d'aspect sur toute la hauteur et longueur de la façade.

Unité d'aspect sur les façades de la maison, les annexes et les murs de clôture d'une propriété.

Le matériau de couverture sera la tuile en terre cuite à petit moule, brun-rouge nuancé et rectangulaire (60 à 80 tuiles par m²)

Les enduits de façade seront teintes ocre-gris – terra beige.

Les volets extérieurs en bois à deux battants, peints et unicolores en harmonie de ton avec les éléments maçonnés. Les portes et les volets battants bois seront peints d'une même couleur.

Préconisations : un nuancier est annexé au présent règlement.

Sont interdits :

- les constructions à rez-de-chaussée surélevé ;
- toutes constructions à couverture en terrasse, ou couvertes d'un toit à quatre pans, ou encore d'un toit à simple appentis (seules les petites annexes appuyées contre une construction ou un mur pourront avoir un toit à une pente) ;
- les constructions dont le toit est plus important, en hauteur, que la façade ;
- les cheneaux et les apparents ;
- la lucarne dite « en chien assis » ;
- les soubassements marqués par un appareil de pierre ou simplement saillant ;
- tout décor de pierre sur enduit ;
- tout « parement » de pierre appareillée n'incluant pas la totalité des surfaces maçonnées ;
- les bardages bois ou métalliques en façade.
- les plaquages ;
- l'appareil en opus incertum ou à joints soulignés creux ou en saillies et de couleurs différentes à la pierre ;
- les persiennes ;

- les enduits et les peintures, teintes et couleurs blancs, purs ou de couleurs criardes ;
- les marquises, auvents, balcons, débordant sur la voie publique ;
- les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausses pierres, etc... ;
- les couvertures confectionnées à l'aide de tuiles mécaniques, d'ardoises, de chaume, fibrociment, zinc...

Les clôtures

La hauteur des clôtures sur rue doit être égale ou supérieure à 1,50 m

La hauteur maximale de toutes les clôtures (sur rue et en limites séparatives) est fixée à 2 m.

Les clôtures en façade sur rue doivent être composées :

- Soit d'un mur plein, ce mur sera surmonté d'un chaperon maçonné à pentes, ou de tuiles plates formant un chapeau,
- Soit d'un ensemble constitué d'un mur-bahut maçonné d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètre surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré (2/3 de vide maximum et 1/3 de plein maximum). Cet élément peut être composé d'une grille, d'un grillage éventuellement doublé d'une haie végétale taillée à l'intérieur de la propriété, ou d'un barreaudage.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

- Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.
- Les portails et portillons doivent être de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Ils seront peints et unicolores en harmonie de tons avec les éléments maçonnés.

Sont interdits :

- Certaines formes de clôtures opaques telles que les plaques préfabriquées (béton et autres) entre potelets,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.),
- Les dispositifs d'occultation en matériaux synthétiques ou naturels (paillons, roseaux, rondins de bois, etc.),
- Les matériaux en PVC : clôtures, portes ...

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Les clôtures en limite séparative :

Elles doivent être constituées par une haie et/ou un grillage et/ou une palissade de bois et/ou un mur d'aspect satisfaisant (moellons, briques, ou parpaings enduits). Elles n'excéderont pas la hauteur des clôtures sur rue.

Les dispositifs d'énergie renouvelable

- Apports solaires : il doit être recherché un captage solaire maximum à travers les vitrages. L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord. Dans le cas de constructions avec des locaux traversants, l'orientation Nord/sud est privilégiée à l'orientation Est/ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proches de la verticale.

Protection contre les vents : le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

Les dispositifs d'énergie renouvelable (panneaux solaires) ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale de la toiture. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent être implantés au-delà de la hauteur maximale fixée au paragraphe 1, à condition de ne pas dépasser 1,5 m de plus que la hauteur maximale autorisée et sous réserve d'une intégration particulière soignée.

Autre disposition

Les antennes paraboliques doivent être positionnées de la façon la moins visible depuis l'espace public.

Article 2- 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes, les plantations supprimées à défaut doivent faire l'objet de nouvelles plantations équivalentes réalisées sur l'unité foncière avec un minimum d'un arbre pour 200 m².

Au minimum 20 % de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espace vert de pleine terre.

Sur les espaces verts paysagés mentionnés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, aucune construction n'est autorisée.

Article 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Aspects techniques et fonctionnels destinés à assurer la sécurité et le confort des futurs occupants

Article 3- 1 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3-1 a Les voies d'accès à la parcelle : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les voies d'accès sur les parcelles devront avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer, dans des conditions de confort et de sécurité suffisantes, la desserte des constructions projetées en tenant compte du nombre de logements déjà desservis. La construction peut être interdite si la voie présente des caractéristiques insuffisantes et risque de devenir dangereuse compte tenu du nombre de logements prévus et compte tenu du nombre de logements déjà desservis.

Largeur minimale : 3 m

Rappel : si les voies sont conçues de manière à pouvoir être cédées à la commune et intégrées dans le domaine public, elles devront respecter les normes applicables pour le déplacement des personnes à mobilité réduite.

3-1 b L'accès sur la parcelle

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de 3 mètres. Une largeur plus importante peut être exigée si cela est nécessaire pour assurer la sécurité des utilisateurs.

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque :

- leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation,
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

3-1 c Les voies d'accès réalisées sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings

Les voies d'accès aux constructions ou aux places de stationnement, créés sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent être suffisantes pour que les véhicules puissent circuler dans des conditions de sécurité et de confort compte tenu des places de stationnement desservies :

Elles peuvent être autorisées sans raccordement à des voies existantes à leurs deux extrémités sous réserve d'être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour ;

Leur raccordement sur la voirie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation.

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article 3-2 : Stationnement

Règles générales :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total d'aires de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

Par ailleurs, les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols.

Les prescriptions en matière de stationnement automobile :

- Normes techniques

Chaque aire doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles, il est exigé :

RÈGLES DE STATIONNEMENT

Les destinations	Sous-destinations		
Habitation	Logement	Deux places par logement Hôtel : 1 place pour 4 chambres	
	Hébergement		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	1 aire de stationnement par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher.	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Il n'est pas fixé de règle pour les petits commerces de moins de 60 m ²	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Bureau	1 aire de stationnement par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher.	

Article 3-3 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

3-2 a- Eau et assainissement

Réseaux d'eaux

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

Eaux usées

Si la parcelle est desservie par le réseau collectif d'assainissement, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants. Ce branchement devra être conçu et réalisé en respectant les prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

A défaut de réseau collectif : assainissement individuel

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

Eaux pluviales

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, stockées et réutilisées ou infiltrées sur la parcelle selon la ou les techniques suivantes :

- la non imperméabilisation et l'utilisation de matériaux perméables ;
- le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues) ;
- la réutilisation pour des usages domestiques ;
- les dispositifs de stockage ou d'infiltration (tranchée drainante) ;

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite conformément à la réglementation en vigueur.

3-2-b Réseaux de communication électronique

Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain

3-2-c Réseaux de distribution d'énergie

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

ZONE UR

La zone UR correspond à la zone à dominante résidentielle. Elle comprend quatre secteurs :

- La zone UR : habitat résidentiel individuel souvent groupé et assez dense situé autour ou à proximité du bourg
- La zone URc : habitat résidentiel individuel souvent groupé et assez dense situé sur les coteaux
- La zone URv : résidentiel individuel souvent groupé et assez dense situé à proximité de la Vaucouleurs
- La zone URd : habitat individuel diffus

Extrait du rapport de présentation

Article 1 : USAGE DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET NATURE D'ACTIVITÉS, MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Constructions nouvelles, extension de constructions existantes, changements de destination autorisés, interdits ou soumis à condition en fonction de l'usage auquel elles sont destinées.

Les destinations	Sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail			Sont autorisées les commerces et activités de services qui n'induisent pas de nuisance excessive à l'égard des constructions existantes
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma	X		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	Sont autorisés les bureaux qui n'induisent pas de nuisance excessive à l'égard des constructions existantes
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Les destinations	Sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière	X		

Article 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Formes urbaines : hauteurs, volumes, modalités d'implantation par rapport à la rue et sur la parcelle ; aspect esthétique des constructions, traitement des espaces libres (cours, jardins, plantations), qualité environnementale (économies d'énergies, énergies renouvelables, bio diversité)

Article 2-1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article 2-1-a L'emprise au sol des constructions

Règles générales :

- Dans toute la zone, il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisées en application des dispositions du chapitre 1.
- En UR l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 35 %,
- En URc l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 %,
- En URv et Urd l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 25 %,

Article 2-1-b L'implantation des constructions par rapport aux voies et par rapport aux emprises publiques

Champ d'application :

Les dispositions du présent article s'appliquent pour l'implantation des constructions par rapport à toutes les voies et chemins, publics ou privés et aux emprises publiques

En UR, URc et URv

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies.

En URd

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies.

Sur l'ensemble de la zone UR :

En cas d'implantation en retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 6 mètres.

Les dispositions figurant ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU

(25/06/2018) sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à l'alignement ou par rapport à la marge de reculement.

Article 2-1-c L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales :

- les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative latérale.

Toutefois, sauf en zone URd, si la largeur de la façade de la parcelle mesurée entre les deux limites séparatives latérales est inférieure à 10 mètres, l'implantation est autorisée sur les deux limites séparatives latérales.

En cas d'implantation sur une limite séparative latérale, les pignons de l'ensemble des constructions dont la hauteur est supérieure à 3,50 m, ne doivent pas excéder un linéaire cumulé de 15 mètres par limite.

- Par rapport aux autres limites elles doivent être implantées en retrait.

Distance minimum obligatoire à respecter en cas d'implantation en retrait :

En cas d'implantation en retrait, la marge minimum de retrait par rapport aux limites situées en vis-à-vis de la façade est fixée à 6 mètres.

Toutefois :

- En zone URv, au-delà d'une bande de 15 m mesurée parallèlement à la limite avec une voie limitrophe de la parcelle, la marge de retrait est fixée à 8 m, à l'exception des constructions annexes de moins de 3 mètres de hauteur.
- En zone URd : la marge minimum de retrait est fixée à :
 - 8 mètres si la façade comporte des ouvertures générant des vues
 - 4 mètres en l'absence d'ouvertures générant des vues
 - Toutefois, par rapport à l'une des limites séparatives cette marge de retrait est portée à 12 mètres.

Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU (25/06/2018) sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à la marge de retrait.

2-1-d L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Champ d'application :

Le présent article s'applique pour l'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

En zone UR, URc et URv :

La distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 16 mètres.

En zone URd :

La distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à :

- 16 mètres si l'une au moins des façades en vis-à-vis comporte des ouvertures générant des vues,
- 8 mètres si aucune des ouvertures en vis-à-vis ne comporte de baies générant des vues.

Dans toute la zone, il n'est pas fixé de distance minimale entre la construction principale et les constructions annexes et/ou les ouvrages techniques.

Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU (25/06/2018) sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à la distance séparant les façades en vis-à-vis.

2-1-e La hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (point le plus haut) ouvrages techniques et autres superstructures compris.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au point le plus haut (faitage) et 7 mètres à l'égout (la gouttière) soit R+1+combles

Toutefois en zone URd, elle est fixée à R+C soit 4 mètres à l'égout et 7 mètres au point le plus haut.

Toutefois en secteur URv : pour les constructions implantées à l'alignement (en limite avec une voie), dans une bande de 4 mètres, la hauteur maximale de la construction est fixée à 6 mètres à l'égout et 7,50 au point le plus haut (faitage). Au-delà de la bande de 4 mètres, la règle de hauteur fixée au paragraphe précédent est applicable.

Dans tous les cas la hauteur maximale fixée aux paragraphes précédents ne pourra être utilisée que sur une emprise bâtie totale n'excédant pas 2/3 de l'emprise maximum autorisée en application de l'article 2-1 a. Sur le tiers restant elle ne pourra être utilisée que sur un niveau n'excédant pas 4 mètres au point le plus haut.

Article 2-2: Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Règles générales :

L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ou ne contribuent pas à une meilleure cohérence du paysage urbain environnant.

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé.

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

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé. L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ou ne contribuent pas à une meilleure cohérence du paysage urbain environnant.

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

Rappels :

- Le permis de démolir ayant été institué sur l'ensemble du territoire communal. Ce permis pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la construction présente un intérêt historique, architectural ou patrimonial indéniable, repéré sur le document graphique en tant que « bâtiment ou ensemble patrimonial remarquable » au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. La décision sera prise en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction, de son état et des possibilités de restauration ou de réhabilitation dans des conditions réalistes sur les plans techniques et économiques.
- L'autorisation de bâtir peut être refusée si les constructions par leur situation, 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
- Affichage : la loi du 12 avril 1943 interdit tout affichage dans les sites classés ou inscrits, à l'exclusion de l'affichage administratif ou communal sur un emplacement réservé à cet usage.
- Enseignes : elles devront être d'une couleur en harmonie de camaïeu avec la façade.
- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.
- Les utilisations du sol doivent se reporter à l'annexe du présent règlement traitant de l'aspect architectural des constructions.

Le ravalement des constructions peut être rendu obligatoire par un arrêté municipal qui fixera la périodicité et les modalités.

Les volumes construits devront être simples : parallélépipède rectangle dans le cas d'un volume unique (la largeur de la façade pignon doit toujours être inférieure à la longueur du mur long pan).

L'ajout d'avant corps est possible à l'unique condition que ceux-ci constituent un volume habitable et non un décor de façade.

Le rez-de-chaussée doit être situé au niveau du terrain naturel. Les mouvements de terrain ne sont autorisés que s'ils sont très limités par leur ampleur et directement liés à l'acte de construire.

Les toitures

Les toits doivent comporter deux versants, d'une pente variant de 35 à 50° à partir des corniches.

Les petites annexes à toiture en appentis auront une pente variant de 30 à 45 °

Les deux versants d'un même toit auront la même pente et un même faîte.

La ligne de faîtage devra être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement.

Pour les vérandas, il n'est pas fixé de degré de pente.

Raccord toit/maçonnerie

Les débords de toit sont autorisés sur les façades et pignons dans la limite de 15 cm.

Ouverture du comble

Les châssis de toit doivent être encastrés.

Les lucarnes doivent être à jouées verticales.

La surface vitrée ne doit pas excéder 5 % de la surface de chaque pan de toiture.

La somme des largeurs des ouvertures sur toiture doit être inférieure au quart de la longueur de la toiture.

Souches de cheminée

A placer le plus près possible du faîte du toit.

Les percements

Toutes les façades :

- Les pleins devront toujours très largement dominer les vides.
- Les baies seront largement plus hautes que larges ; toutefois, les baies plus larges que hautes sont tolérées si elles sont réalisées sur les façades opposées par rapport à l'espace public.
- Il sera recherché un alignement des ouvertures sur façade et toiture.
- Les appuis de fenêtre doivent toujours présenter une très faible saillie.
- Les menuiseries de bois seront toujours peintes et unicolores.

Les matériaux et couleurs

Matériaux de maçonnerie fabriqués : ils seront revêtus d'un enduit taloché ou pierre beurré à fleur.

Unité d'aspect sur toute la hauteur et longueur de la façade.

Unité d'aspect sur les façades de la maison, les annexes et les murs de clôture d'une propriété.

Le matériau de couverture sera la tuile en terre cuite à petit moule, brun-rouge nuancé et rectangulaire (60 à 80 tuiles par m²)

Les enduits de façade seront ton pierre, ton ocré.

Les volets extérieurs en bois à deux battants, peints et unicolores en harmonie de ton avec les éléments maçonneries.

Préconisations : un nuancier est annexé au présent règlement.

Sont interdits :

- les constructions à rez-de-chaussée surélevé ;
- toutes constructions à couverture en terrasse, ou couvertes d'un toit à quatre pans, ou encore d'un toit à simple appentis (seules les petites annexes appuyées contre une construction ou un mur pourront avoir un toit à une pente) ;
- les constructions dont le toit est plus important, en hauteur, que la façade ;
- les cheneaux et les apparents ;
- la lucarne dite « en chien assis » ;
- les soubassements marqués par un appareil de pierre ou simplement saillant ;
- tout décor de pierre sur enduit ;
- tout « parement » de pierre appareillée n'incluant pas la totalité des surfaces maçonneries ;
- les bardages bois ou métalliques en façade.
- les plaquages ;
- l'appareil en opus incertum ou à joints soulignés creux ou en saillies et de couleurs différentes à la pierre ;
- les persiennes ;
- les enduits et les peintures, teintés et couleurs blancs, purs ou de couleurs criardes ;
- les marquises, auvents, balcons, débordant sur la voie publique ;
- les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausses pierres, etc... ;
- les couvertures confectionnées à l'aide de tuiles mécaniques, d'ardoises, de chaume, fibrociment, zinc...

Les clôtures

La hauteur des clôtures sur rue doit être égale ou supérieure à 1,50 m

La hauteur maximale de toutes les clôtures (sur rue et en limites séparatives) est fixée à 2 m.

Les clôtures en façade sur rue doivent être composées :

- Soit d'un mur plein,
- Soit d'un ensemble constitué d'un mur-bahut maçonnerie d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètre surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré (2/3 de vide maximum et 1/3 de plein maximum). Cet élément peut être composé d'une grille, d'un grillage éventuellement doublé d'une haie végétale taillée à l'intérieur de la propriété, ou d'un barreaudage.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

- Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

- Les portails et portillons doivent être de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Ils seront peints et unicolores en harmonie de tons avec les éléments maçonnés.

Sont interdits :

- Certaines formes de clôtures opaques telles que les plaques préfabriquées (béton et autres) entre potelets,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.),
- Les dispositifs d'occultation en matériaux synthétiques ou naturels (paillons, roseaux, rondins de bois, etc.),
- Les matériaux en PVC : clôtures, portes...

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Les clôtures en limite séparative :

Elles doivent être constituées par une haie et/ou un grillage et/ou une palissade de bois et/ou un mur d'aspect satisfaisant (moellons, briques, ou parpaings enduits). Elles n'excéderont pas la hauteur des clôtures sur rue.

Les dispositifs d'énergie renouvelable

- Apports solaires : Il doit être recherché un captage solaire maximum à travers les vitrages. L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord. Dans le cas de constructions avec des locaux traversants, l'orientation Nord/sud est privilégiée à l'orientation Est/ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proches de la verticale.

Protection contre les vents : le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable est préconisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale de la toiture. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent être implantés au-delà de la hauteur maximale fixée au paragraphe 1, à condition de ne pas dépasser 1,5 m de plus que la hauteur maximale autorisée et sous réserve d'une intégration particulière soignée.

Article 2- 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Champ d'application :

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes, les plantations supprimées à défaut doivent faire l'objet de nouvelles plantations équivalentes réalisées sur l'unité foncière

La proportion d'espace vert de pleine terre à conserver ou à aménager sur la parcelle est fixée à :

- 40 % en UR et URD
- 50 % en URC
- 60 % en URV

En UR V : sur les espaces verts paysagés mentionnés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, aucune construction n'est autorisée à l'exception des constructions annexes qui sont autorisées dans la limite de 120 m² par unité foncière.

Article 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Aspects techniques et fonctionnels destinés à assurer la sécurité et le confort des futurs occupants

Article 3- 1 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3-1 a Les voies d'accès à la parcelle : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les voies d'accès sur les parcelles devront avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer, dans des conditions de confort et de sécurité suffisantes, la desserte des constructions projetées en tenant compte du nombre de logements déjà desservis. La construction peut être interdite si la voie présente des caractéristiques insuffisantes et risque de devenir dangereuse compte tenu du nombre de logements prévus et compte tenu du nombre de logements déjà desservis.

Largeur minimale : 3 m

Rappel : si les voies sont conçues de manière à pouvoir être cédées à la commune et intégrées dans le domaine public, elles devront respecter les normes applicables pour le déplacement des personnes à mobilité réduite.

3-1 b L'accès sur la parcelle

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de 3 mètres.

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque :

- leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation,
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

3-1 c Les voies d'accès réalisées sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings

Les voies d'accès aux constructions ou aux places de stationnement, créés sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent être suffisantes pour que les véhicules puissent circuler dans des conditions de sécurité et de confort compte tenu des places de stationnement desservies :

Elles peuvent être autorisées sans raccordement à des voies existantes à leurs deux extrémités sous réserve d'être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour ;

Leur raccordement sur la voirie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation.

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article 2- 4 : Stationnement

Règles générales :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total d'aires de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

Par ailleurs, les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols.

Les prescriptions en matière de stationnement automobile :

- Normes techniques

Chaque aire doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles, il est exigé :

RÈGLES DE STATIONNEMENT EXIGÉES

Les destinations	Sous-destinations	
Habitation	Logement	Deux places par logement
	Hébergement	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	1 aire de stationnement par tranche entamée de 70 m ² de surface de plancher.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	

	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Bureau	1 aire de stationnement par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher.	

Article 3-3 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

3-2 a- Eau et assainissement

Réseaux d'eaux

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

Eaux usées

Si la parcelle est desservie par le réseau collectif d'assainissement, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants. Ce branchement devra être conçu et réalisé en respectant les prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

A défaut de réseau collectif : assainissement individuel

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

Eaux pluviales

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, stockées et réutilisées ou infiltrées sur la parcelle selon la ou les techniques suivantes

- la non imperméabilisation et l'utilisation de matériaux perméables ;
- le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues) ;

- la réutilisation pour des usages domestiques ;
- les dispositifs de stockage ou d'infiltration (tranchée drainante) ;

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite conformément à la réglementation en vigueur.

3-2-b Réseaux de communication électronique

Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

3-2-c Réseaux de distribution d'énergie

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

ZONE A

La zone **A** correspond à l'ensemble des espaces de la commune à vocation agricole

Extrait du rapport de présentation

Article1 : USAGE DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET NATURE D'ACTIVITÉS, MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Constructions nouvelles, extension de constructions existantes, changements de destination autorisés, interdits ou soumis à condition en fonction de l'usage auquel elles sont destinées.

Les destinations	Sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
Habitation	Logement			x En zone A peuvent seuls être autorisées les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L 151-11, L151-12 et L151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci
	Hébergement	x		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail			x Seul le commerce et l'artisanat lié à une activité agricole existante (vente directe...)
	Restauration			x Seule la restauration liée à une activité agricole existante (produite de la ferme...)
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
	Hébergement hôtelier et touristique			x Seul l'hébergement hôtelier et touristique lié à une activité agricole existante.

	Cinéma	X		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			X En zone A peuvent seuls être autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (L151-11).
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole			X En zone A peuvent seuls être autorisées les installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) agréés au titre de l'article L 525-1 du Code rural et de la pêche maritime.
	Exploitation forestière			

Article 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Formes urbaines : hauteurs, volumes, modalités d'implantation par rapport à la rue et sur la parcelle ; aspect esthétique des constructions, traitement des espaces libres (cours, jardins, plantations), qualité environnementale (économies d'énergies, énergies renouvelables, bio diversité)

Article 2- 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article 2-1-a L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20 % de la surface de l'unité foncière.

Article 2-1 b L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 6 m et de 10 m le long des routes départementales

Article 2-1 c L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment, mesurée au point le plus haut de la façade, sans pouvoir être inférieure à 6 m, toutefois pour des considérations de paysage à protéger, notamment depuis la route de Dammartin et la rue de la côte Lainée, les marges de retrait doivent être supérieures. Elles doivent être étudiées dans le sens d'une protection maximale des vues remarquables en ménageant des vues.

Article 2-1 d-L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La marge minimum de retrait est fixée à 6 mètres, toutefois pour des considérations de paysage à protéger, notamment depuis la route de Dammartin et la rue de la côte Lainée, les marges de retrait doivent être supérieures. Elles doivent être étudiées dans le sens d'une protection maximale des vues remarquables en ménageant des vues.

Article 2-1-e La hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (point le plus haut) ouvrages techniques et autres superstructures compris.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m au point le plus haut sauf pour les constructions a usage d'habitation ou elle est fixée à 7,50 au faitage.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ne sont pas assujettis à cette règle.

Article 2-2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé.

L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, 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.

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

Article 2-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Règles générales :

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Les espaces de stationnement devront être traités en espaces paysagers.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. liste en annexe).

Afin de ne pas porter atteinte aux zones humides ou présumées humides identifiées sur le plan de zonage (Article L.151-23 du Code de l'urbanisme) des dispositions particulières sont applicables.

Il est interdit :

- de créer tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide,
- de réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,
- d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines sont interdites.

Avant toute construction sur les secteurs repérés, le caractère humide ou non devra être étudié selon les modalités de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié.

Article 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Aspects techniques et fonctionnels destinés à assurer la sécurité et le confort des futurs occupants

Article 3- 1 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3-1 a Les voies d'accès à la parcelle : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les voies d'accès sur les parcelles devront avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer, dans des conditions de confort et de sécurité suffisantes, la desserte des constructions projetées en tenant compte du nombre de logements déjà desservis. La construction peut être interdite si la voie présente des caractéristiques insuffisantes et risque de devenir dangereuse compte tenu du nombre de logements prévus et compte tenu du nombre de logements déjà desservis.

Largeur minimale : 3 m

3-1 b L'accès sur la parcelle

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de 3 mètres.

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque :

- leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation,
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

3-1 c Les voies d'accès réalisées sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings

Les voies d'accès aux constructions ou aux places de stationnement créés sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent être suffisantes pour que les véhicules puissent circuler dans des conditions de sécurité et de confort compte tenu des places de stationnement desservies :

Ils peuvent être autorisés sans raccordement à des voies existantes à leurs deux extrémités sous réserve d'être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour ;

Leur raccordement sur la voirie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation.

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article 3-2 : Stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions.

Article 3-3 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

3-2 a- Eau et assainissement

Réseaux d'eaux

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

Eaux usées

Si la parcelle est desservie par le réseau collectif d'assainissement, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants. Ce branchement devra être conçu et réalisé en respectant les prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

A défaut de réseau collectif : assainissement individuel

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

Eaux pluviales

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, stockées et réutilisées ou infiltrées sur la parcelle selon la ou les techniques suivantes

- la non imperméabilisation et l'utilisation de matériaux perméables ;
- le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues) ;
- la réutilisation pour des usages domestiques ;
- les dispositifs de stockage ou d'infiltration (tranchée drainante) ;

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite conformément à la réglementation en vigueur.

ZONE N

La zone N couvre des espaces naturels ou boisés à préserver. Elle comprend un sous-secteur Na (secteur du château des 3 Fontaines).

extrait du rapport de présentation

Article1 : USAGE DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET NATURE D'ACTIVITÉS, MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Constructions nouvelles, extension de constructions existantes, changements de destination autorisés, interdits ou soumis à condition en fonction de l'usage auquel elles sont destinées.

Les destinations	Sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
Habitation	Logement			<p>X</p> <p>Seuls sont autorisés les logements liés et nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières</p> <p>Dans la zone N :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les extensions des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 10% de l'emprise au sol des constructions existantes à usage de logement, et les constructions annexes dans la limite de 30 m² par unité foncière et implantées à moins de 20 m de la construction principale dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
	Hébergement	X		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail			Seul le commerce et l'artisanat lié à l'activité agricole
	Restauration		X dans la zone Na	Dans la zone N : seule la restauration liée à l'activité agricole
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une	X		

	clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			<p>X</p> <p>Dans la zone N : Seul l'hébergement hôtelier et touristique liés à l'activité agricole.</p> <p>Dans la zone Na (Château des 3 Fontaines) : Le changement d'affectation des constructions existantes à usage d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier.</p> <p>Dans la zone Na (château des 3 Fontaines) : Seules les extensions des bâtiments existants sont autorisées, uniquement sur les dépendances de la construction principale faisant l'objet d'une protection patrimoniale, dans la limite de 100 m² d'emprise au sol maximum cumulée (y compris annexes, piscines...</p>
	Cinéma	X		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau			<p>X</p> <p>Autorisé si changement de destination dans le volume existant sans porter atteinte au site et aux paysages</p>
	Centre de congrès et d'exposition	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			<p>X</p> <p>En zone N peuvent seuls être autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles</p>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			

	Salles d'art et de spectacles			ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (L151-11).
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole			<p>X</p> <p>En zone N peuvent seuls être autorisées les installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) agréés au titre de l'article L 525-1 du Code rural et de la pêche maritime sans porter atteinte au site et aux paysages.</p>
	Exploitation forestière			

Article 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Formes urbaines : hauteurs, volumes, modalités d'implantation par rapport à la rue et sur la parcelle ; aspect esthétique des constructions, traitement des espaces libres (cours, jardins, plantations), qualité environnementale (économies d'énergies, énergies renouvelables, bio diversité)

Article 2- 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article 2-1-a L'emprise au sol des constructions

Dans la zone N :

L'emprise au sol maximale des constructions autorisées à l'article 1 est fixée à 5 % de la surface de l'unité foncière.

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisées sous condition, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol des constructions existantes à usage de logement, et les constructions annexes dans la limite de 30 m² par unité foncière.

Dans la zone Na (château des 3 Fontaines) :

Seules l'extension des bâtiments existants à destination d'hébergement hôtelier et touristique est autorisée, uniquement sur les dépendances de la construction principale faisant l'objet d'une protection patrimoniale, dans la limite de **100 m²** d'emprise au sol maximum cumulée (y compris annexes, piscines...

Article 2-1 b L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 6 m et de 10 m le long des routes départementales

Article 2-1 c L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait.

En cas de retrait, la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment, mesurée au point le plus haut de la façade, sans pouvoir être inférieure à 6 m.

Article 2-1 d–L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La marge minimum de retrait est fixée à 6 mètres.

Dans la zone N, la marge maximum de retrait entre une construction principale et une construction annexe est fixée à 20 m.

Article 2-1-e La hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (point le plus haut) ouvrages techniques et autres superstructures compris.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m au point le plus haut, sauf pour hangars agricoles où elle est fixée à 12 m et pour les constructions à usage d'habitation où elle est fixée à 7,50 au faitage.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ne sont pas assujettis à cette règle.

Article 2-2 : Caractéristiques urbaines, paysagères et environnementales

Rappel : Le permis de démolir ayant été institué sur l'ensemble du territoire communal. Ce permis pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la construction présente un intérêt historique, architectural ou patrimonial indéniable, repéré sur le document graphique en tant que « bâtiment ou ensemble patrimonial remarquable » au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. La décision sera prise en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction, de son état et des possibilités de restauration ou de réhabilitation dans des conditions réalistes sur les plans techniques et économiques.

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé.

L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, 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.

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

Article 2-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Règles générales :

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Les espaces de stationnement devront être traités en espaces paysagers.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. liste en annexe).

Afin de ne pas porter atteinte aux zones humides ou présumées humides identifiées sur le plan de zonage (Article L.151-23 du Code de l'urbanisme) des dispositions particulières sont applicables.

Il est interdit :

- de créer tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide,
- de réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,
- d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines sont interdites.

Avant toute construction sur les secteurs repérés, le caractère humide ou non devra être étudié selon les modalités de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié.

Article 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Aspects techniques et fonctionnels destinés à assurer la sécurité et le confort des futurs occupants

Article 3-1 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3-1 a Les voies d'accès à la parcelle : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les voies d'accès sur les parcelles devront avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer, dans des conditions de confort et de sécurité suffisantes, la desserte des constructions projetées en tenant compte du nombre de logements déjà desservis. La construction peut être interdite si la voie présente des caractéristiques insuffisantes et risque de devenir dangereuse compte tenu du nombre de logements prévus et compte tenu du nombre de logements déjà desservis.

Largeur minimale : 3 m

Rappel : si les voies sont conçues de manière à pouvoir être cédées à la commune et intégrées dans le domaine public, elles devront respecter les normes applicables pour le déplacement des personnes à mobilité réduite.

3-1 b L'accès sur la parcelle

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de 3 mètres.

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque :

- leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation,
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

3-1 c Les voies d'accès réalisées sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings

Les voies d'accès aux constructions ou aux places de stationnement, créés sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent être suffisantes pour que les véhicules puissent circuler dans des conditions de sécurité et de confort compte tenu des places de stationnement desservies :

Elles peuvent être autorisées sans raccordement à des voies existantes à leurs deux extrémités sous réserve d'être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour ;

Leur raccordement sur la voirie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation.

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article 3-2 Stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions.

Article 3-3 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

3-2 a- Eau et assainissement

Réseaux d'eaux

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

Eaux usées

Si la parcelle est desservie par le réseau collectif d'assainissement, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants. Ce branchement devra être conçu et réalisé en respectant les prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

A défaut de réseau collectif : assainissement individuel

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

Eaux pluviales

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, stockées et réutilisées ou infiltrées sur la parcelle selon la ou les techniques suivantes

- la non imperméabilisation et l'utilisation de matériaux perméables ;

- le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues) ;
- la réutilisation pour des usages domestiques ;
- les dispositifs de stockage ou d'infiltration (tranchée drainante) ;

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite conformément à la réglementation en vigueur.

ANNEXES AU REGLEMENT

DÉFINITIONS

Abri

Est considéré comme un abri (abri jardin, abri vélo, abri bois), une construction non contiguë à la construction principale et d'une emprise au sol inférieure à 15 m². La hauteur maximale au point le plus haut est fixée à 3 mètres.

Accès et voie nouvelle

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes ou plusieurs constructions.

Alignement par rapport aux voies

L'alignement ne concerne que la superstructure du bâtiment, les éléments tels que balcon, bow-window pourront être implantés en saillie. De même, un retrait partiel d'éléments de façade pourra être autorisé.

Aménagement dans le volume existant

Il s'agit des aménagements réalisés à l'intérieur du volume clos d'une construction, cela inclus notamment la création de surface habitable par aménagement de combles ou création de planchers supplémentaires mais exclut une modification de la hauteur au faîtage.

Clôture

Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

Constructions à usage de commerce

Constructions destinées à abriter des activités économiques d'achat et de vente de biens et de services.

Constructions à usage d'artisanat

Constructions destinées à abriter des activités économiques de fabrication ou de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide de leur famille ou d'un nombre maximum de 10 salariés.

Constructions à usage industriel

Constructions destinées à abriter des activités économiques de fabrication de produits commercialisables à partir de matières brutes.

Constructions à usage de bureaux

Constructions destinées à abriter des activités économiques de direction, de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement mécanographique ou d'informatique de gestion. Cela comprend notamment les locaux de la direction générale d'une entreprise : services généraux, financiers, juridiques et commerciaux.

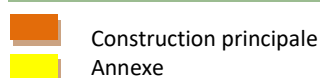
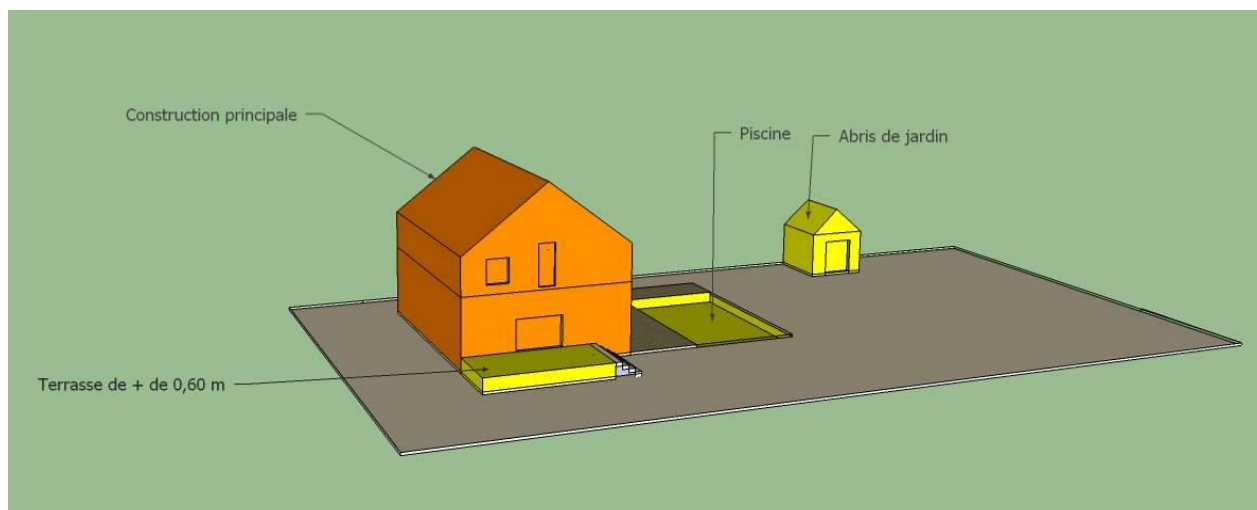
Construction principale

Le règlement prévoit pour certains articles des dispositions spécifiques applicables aux constructions principales. Au titre du présent règlement la construction principale correspond au volume bâti à destination d'habitation (artisanat, commerce, etc.) qui peut comprendre un garage intégré au volume. Les éléments complémentaires ne sont pas inclus dans cette notion de construction principale : il s'agit des bâtiments non contiguës et non destinées à l'habitation garage, abris de jardin, mais aussi les terrasses situées à plus de 0,60 m du terrain naturel ou les piscines.

Le schéma joint montre la distinction entre construction principale et les autres éléments.

Construction annexe

Est considéré comme construction annexe, un bâtiment, accolé ou non à la construction principale, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois etc... La construction annexe ne peut être affectée à l'usage d'habitation.



DPU

C'est le Droit de Prémption Urbain qui peut être institué par le Conseil Municipal sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future pour les communes qui disposent d'un PLU. Il permet d'être informé sur toutes les ventes dans le périmètre du DPU et permet la préemption des biens nécessaires à la réalisation des objectifs municipaux. À Montchauvet, un DPU est exercé sur l'ensemble de la zone urbaine de la commune.

Édicule

Locaux techniques qui émergent des terrasses ou toitures, par exemple les machineries d'ascenseurs, etc.

Emplacement réservé

Ce sont les emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement ou une infrastructure publique.

Emprise au sol

Au sens du présent règlement l'emprise au sol des constructions correspond à la projection sur le sol du ou des bâtiments (voir croquis). Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable ; terrasses de plus de 0,60 mètres par rapport au sol, piscines, Voir le mode de calcul à la page suivante.

Équipements collectifs

Ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social, sanitaire et scolaire.

Équipements publics

Le terme recouvre l'ensemble des installations techniques, aménagements au sol ou en sous-sol, nécessaires au fonctionnement des constructions ou des services publics : voirie, réseaux, ponts, passerelles, antennes...

Extension

Augmentation du volume d'une construction existante soit par surélévation totale ou partielle, soit par augmentation de l'emprise au sol, soit par affouillement de sol.

Extension mesurée

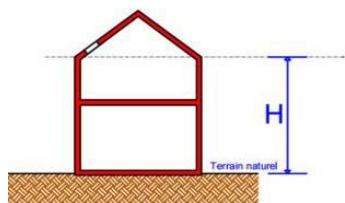
Extension qui a pour objet de ne pas augmenter la surface de plancher existante de plus de 20 m².

Façade

Côté de la construction donnant sur une limite parcellaire (limite sur l'espace public ou avec une autre parcelle) ou située à distance mais en vis-à-vis de cette limite un pignon constitue une façade.

Hauteur des façades

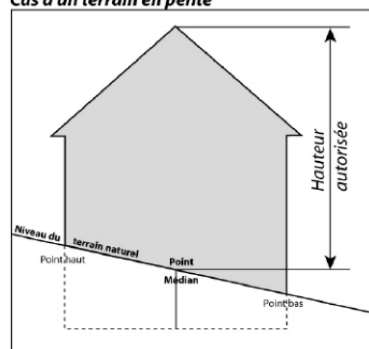
La hauteur d'une façade est calculée du terrain naturel à l'aplomb de la façade jusqu'à la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse) et doit inférieure ou égal au maximum autorisé en tout point de la façade.



Hauteur au faîtage

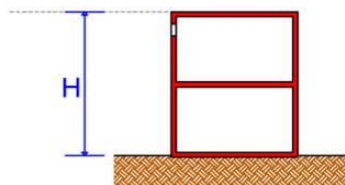
Hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture : cheminées, antennes et ouvrages techniques exclus. Dans le cas de terrain en pente, le calcul se fait par rapport à la médiane de la façade conformément au schéma ci-après.

Cas d'un terrain en pente



Hauteur à l'acrotère

Pour les toitures plates (toitures terrasses) hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture sur les limites extérieures.



Immeuble bâti non conforme

Construction existante, qui n'est pas conforme à un ou plusieurs articles du règlement du PLU : hauteur plus importante que la hauteur autorisée, emprise au sol plus importante, construction en partie située dans les marges de retrait imposées, etc.

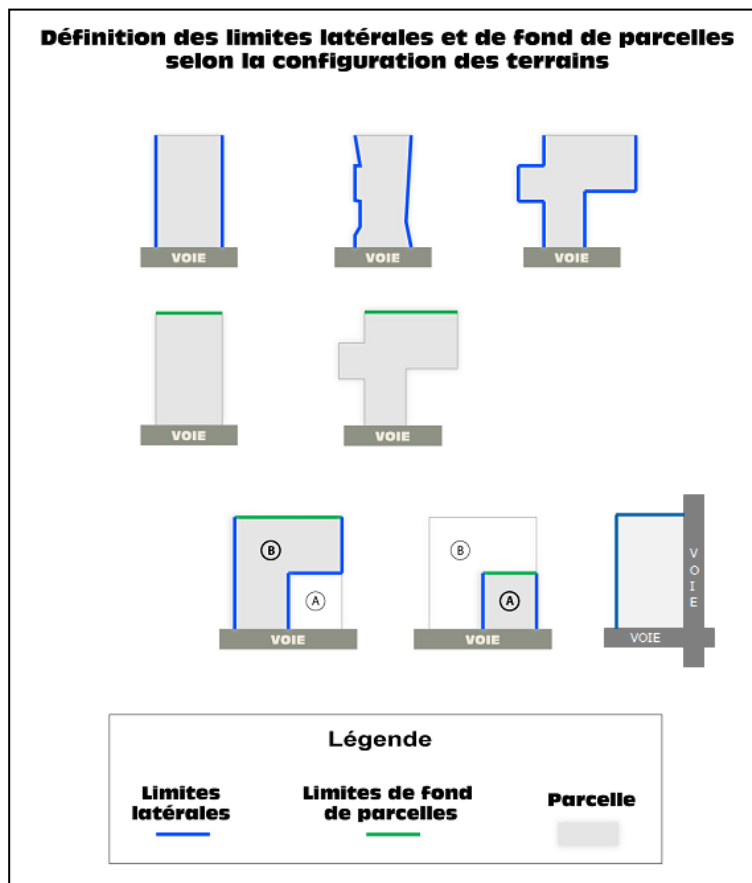
ICPE

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976. La nomenclature classe ces installations en deux catégories :

- les installations classées soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent un risque plus faible
- les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

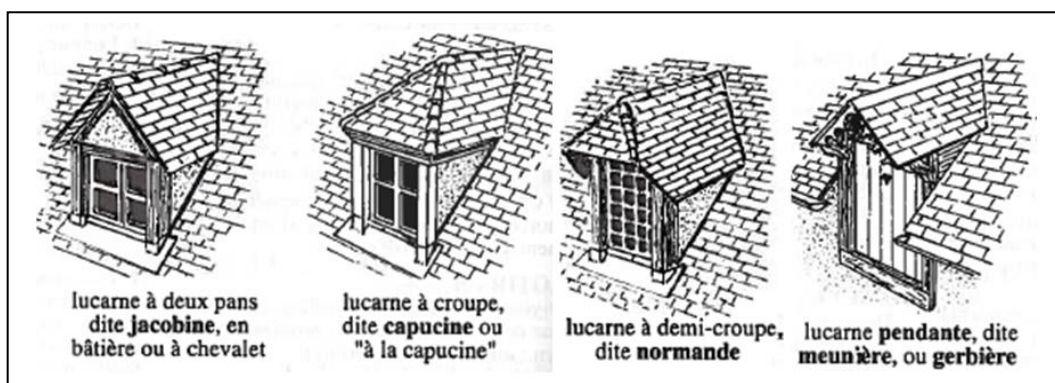
Limites séparatives

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.



Lucarne

Ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous combles. La lucarne se différencie des châssis, tabatières, vasistas, et châssis de toits en pente par le fait que sa baie est verticale, et qu'elle est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture. La lucarne se compose d'une devanture, encadrée par deux jambas ou jambages et un linteau, de deux jouées, et d'une couverture qui peut être à une, deux ou trois pentes. Principales variétés : jacobine à deux pans, capucine à trois pans, normande à demi-croupe, pendante dite meunière.



Lotissement

Aux termes de l'article L 442-1 du Code de l'urbanisme : « Constitue un lotissement toute opération d'aménagement qui a pour objet ou qui crée la division, sur un période de moins de 10 ans, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments, que cette division soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de location. »

Marge de reculement ou d'isolement

Il s'agit de la distance de retrait imposée par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement entre les façades d'une construction et, la limite de la parcelle supportant cette construction avec le domaine public (article 6) et, la limite de parcelle (article 7) et une autre construction (article 8).

Meneau

Il désigne un montant vertical (ou traverse) dormant qui divise une baie en plusieurs parties.

Murs de soutènement

Si un mur de soutènement est nécessaire pour retenir le terrain en limite d'une voie ou emprise publique, il n'excédera pas 1,5 mètre, sauf impossibilité majeure liée à la configuration de l'unité foncière ou à la présence de plantations ou de constructions à sauvegarder.

Ouvertures créant des vues

Sont considérées comme ouvertures créant des vues au sens du présent règlement :

- les fenêtres, les portes fenêtres, les lucarnes, les châssis de toit ; les balcons, les loggias, les terrasses exceptés les côtés munis de pare vues d'une hauteur supérieure ou égale à 1,90 m par rapport au plancher

Ne sont pas considérées comme ouvertures créant des vues au sens du présent règlement :

- les ouvertures en sous-sol dont la hauteur de linteau est inférieure à 0,60 m du terrain naturel, les ouvertures dont l'allège est placée à plus de 1,90 mètre de hauteur du plancher (y compris pour les ouvertures de toit), les portes pleines,

- les châssis fixes à verres translucides,

- les terrasses situées à 0,60 mètre maximum du terrain naturel,

- les marches et palier des escaliers extérieurs,

- les pavés translucides,

- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse).

Dans ces différents cas, les règles des façades sans vue s'appliquent.

Passage sur le fond d'autrui

Il s'agit d'un droit de passage dont peut disposer une personne sur un terrain qui ne lui appartient pas. Il s'agit généralement d'une servitude de droit privé établie par voie conventionnelle ou à la suite d'une décision judiciaire.

Place commandée

Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en passant par une autre place de stationnement.

Pleine terre

Un espace de pleine terre est en premier lieu un espace de jardin qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. Un espace est considéré comme de pleine terre au sens du présent règlement lorsque qu'il n'existe aucun élément bâti ou ouvrages sous sa surface dans une profondeur d'au moins 4 mètres. Par ailleurs n'entre pas dans la définition de la pleine terre les espaces de terrasses, accès piétons, piscines et abords, circulation et stationnement des véhicules quel que soit le traitement, sous réserve des prescriptions particulières fixées par le règlement UC 13.

Les ouvrages d'infrastructures situées en profondeurs (réseaux, canalisations) ne sont pas de nature à remettre en cause un espace de pleine terre.

Prospect

Règle de retrait entre les façades d'une construction et, d'une part la limite avec le domaine public et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës.

Reconstruction après sinistre dans le volume existant

Il s'agit de la reconstruction, après un événement fortuit et accidentel (incendie, destruction à la suite d'une explosion), d'une construction selon un volume clos et fermé tel qu'il existait au moment du sinistre.

Rez-de-chaussée

Premier niveau habitable, éventuellement situé au-dessus du sous-sol s'il existe.

Sous-sol

Partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas : 1 mètre par rapport au terrain naturel.

Terrain bâti existant

Il s'agit d'une unité foncière qui, à la date d'application du présent règlement, supporte une construction, c'est à dire un ouvrage qui, s'il était réalisé aujourd'hui entrerait dans le champ d'application du permis de construire ou de la déclaration de travaux.

Terrain naturel

Le « terrain naturel » à partir duquel s'effectuent les calculs des distances et hauteurs mentionnées dans le règlement doit être mesuré sur la parcelle intéressée et non sur les parcelles voisines ou sur la voie publique. Il doit faire l'objet d'un relevé précis avant travaux afin d'éviter tout contentieux.

Unités foncières existantes à la date d'application du PLU

Les unités foncières existantes prises en considération par le présent règlement sont celles figurant au Cadastre (ou les fractions d'unités foncières résultant d'une division constatée par un document d'arpentage produit à l'appui d'un acte publié à la Conservation des Hypothèques) à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

SCHEMAS DE DEFINITIONS ET D'IMPLANTATION

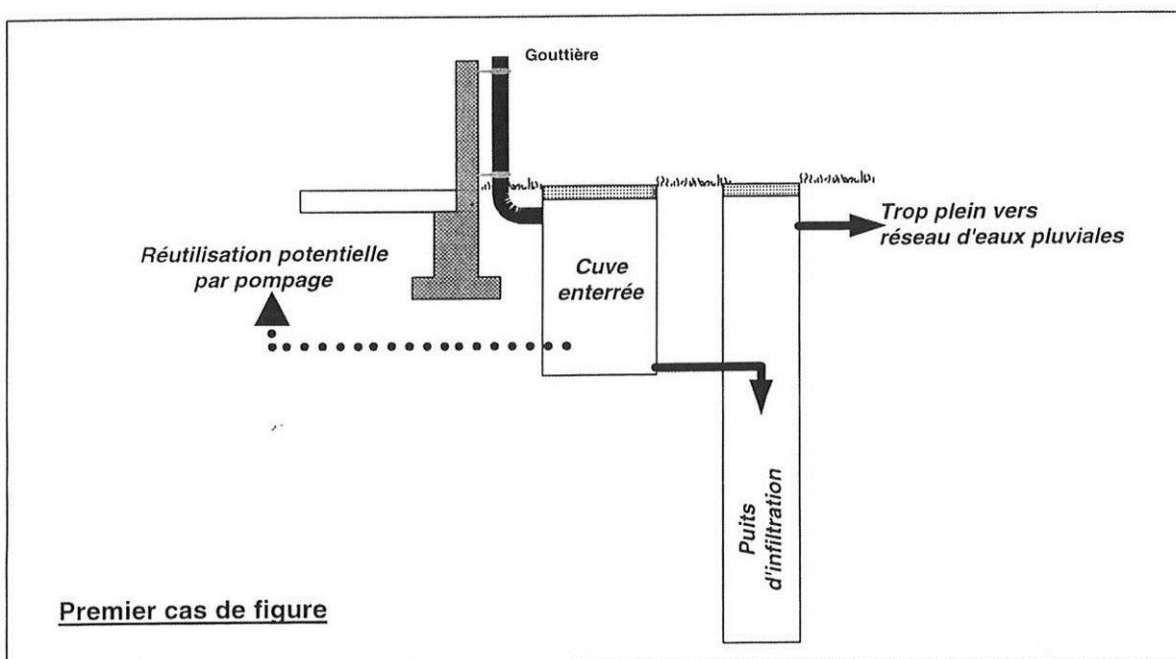
EXEMPLES DE TECHNIQUES D'INFILTRATION A LA PARCELLE

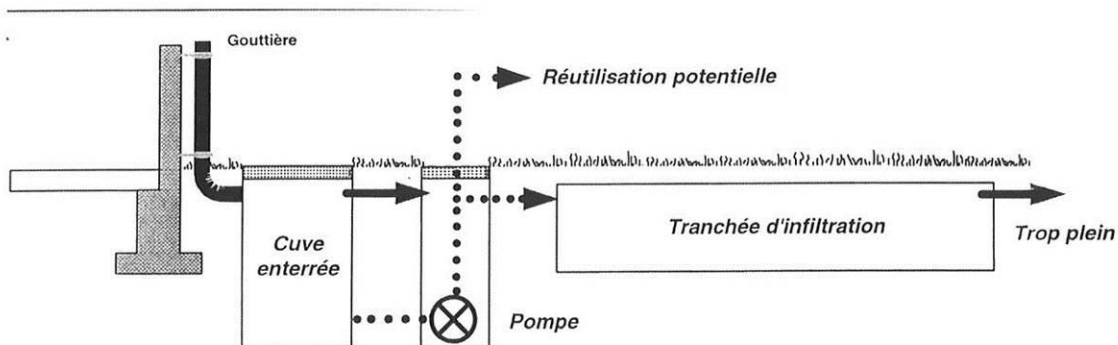
Stockage / infiltration / réutilisation à la parcelle

Objectifs : Réduire la production du ruissellement dans les zones urbaines existantes. Stocker et infiltrer les volumes interceptés à la parcelle.

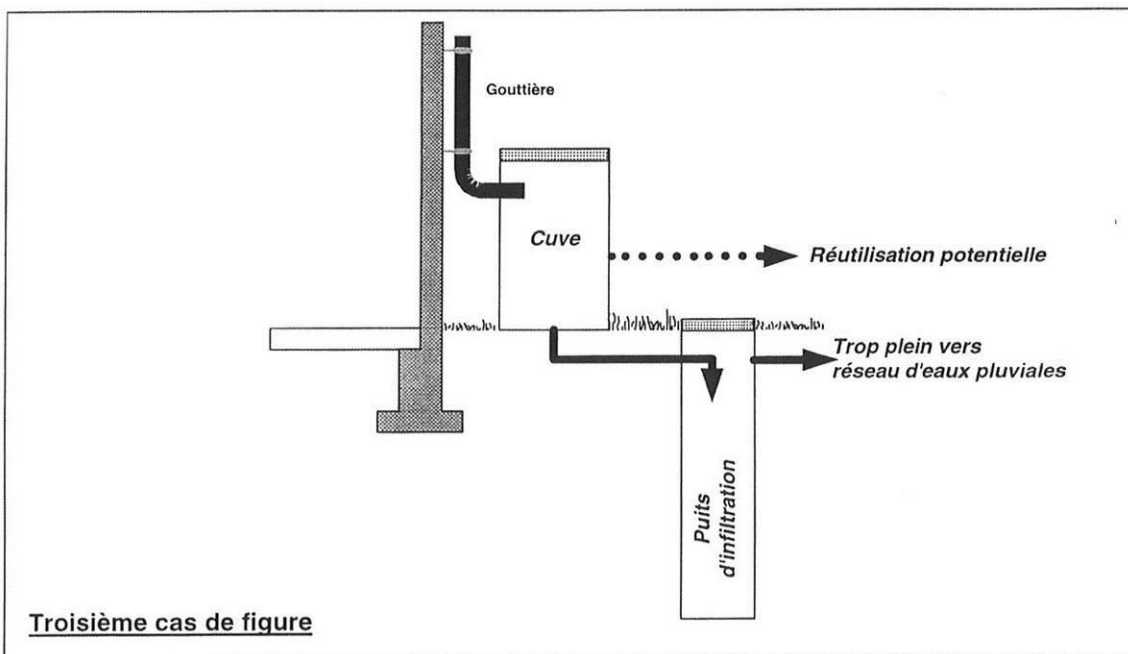
Principe : Intercepter le ruissellement généré par les surfaces imperméabilisées d'une habitation, qui sera stocké dans une cuve, pour être infiltré ou re-utilisé.

Dimensions : L'installation est dimensionnée pour une averse de période de retour 20 ans. Le volume de la cuve est déterminé par :
 $V(m^3) = \text{Surface au sol } (m^2) * 0.073$; par exemple, pour une habitation d'une surface au sol de 100m², la cuve devra être d'environ 7 m³.
 L'infiltration peut être assurée par un puits ou une tranchée d'infiltration selon les conditions de perméabilité en profondeur et selon la disposition retenue.

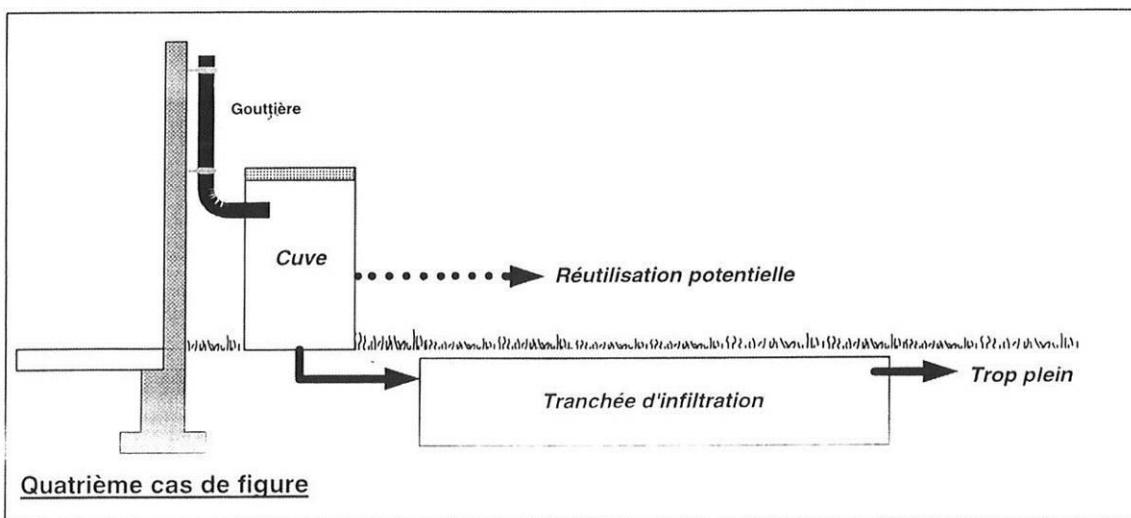




Deuxième cas de figure



Troisième cas de figure



Quatrième cas de figure

CHAUSSEE RESERVOIR

Objectifs :

Réduire les débits de pointe générés par les surfaces imperméabilisées telles que les voiries, mais aussi pour toutes les surfaces raccordées au réseau existant sous la chaussée faisant l'objet de cette aménagement.

Principe :

Intercepter le ruissellement généré par les surfaces imperméabilisées, qui sera stocké dans une tranchée constituée de cailloux calibrés, et dont l'ouvrage de fuite est assuré par un drain assurant un débit régulé.

Dimensions :

L'installation est dimensionnée pour une averse de période de retour 20 ans.

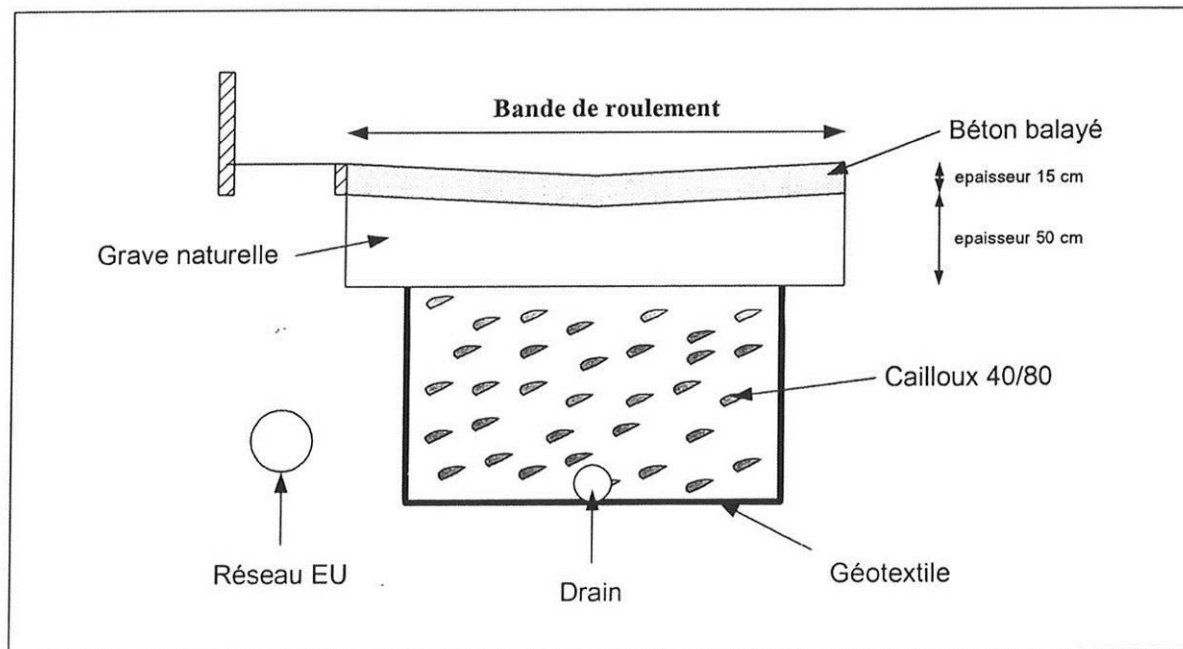
Le volume de la tranchée stockante est déterminé par :

$$V(m^3) = \text{Surface imperméabilisée (m}^2\text{)} * 0.12 ;$$

Le débit de fuite est alors de :

$$Qf(l/s) = \text{Surface imperméabilisée (ha)} * 1.2 ;$$

Par exemple, pour une voirie occupant 500 m², la chaussée devra assurer un volume de stockage de 60 m³. Si les toitures d'habitations se rejettent vers la chaussée et occupent 1000 m², alors dans ce cas la capacité de rétention doit être de 180 m³.



ESSENCES D'ARBRES ET D'ARBUSTES PRÉCONISÉES

ESSENCES D'ARBRES ET D'ARBUSTES PRECONISEES

ESSENCES D'ARBUSTES PRÉCONISÉES						
	Hauteur en m	Type de taille	Persistant	Floraison	Marcescent*	Fruits comestibles
Ajonc d'Europe (Ulex europaeus)	1-4	Haie vive, taillée	x	x		
Amélanchier (Amelanchier canadensis)	3-10	Haie vive		x		
Amélanchier des bois (Amelanchier vulgaris)	1,5-3	Haie vive		x		
Aubépine (Crataegus monogyna)	4-10	Haie vive, taillée		x		
Bourdaie (Frangula alnus)	1-5	Haie vive, taillée		x		
Buis (Buxus sempervirens)	2-6	Haie vive, taillée	x			
Charme commun (Carpinus betulus)	1-5	Haut jet, haie vive, taillée			x	
Cassis (Ribes nigrum)	1,50	Haie vive				x
Cerisier à grappes (Prunus padus)	10 à 20	Haie vive		x		
Cornouiller mâle (Cornus mas)	5-8	Haie vive, taillée		x		
Cornouillier sanguin (Cornus sanguinea)	2-4	Haie vive, taillée		x		
Epine-vinette (Berberis vulgaris)	1-3	Haie vive, taillée		x		
Erable champêtre (acer campestre)	3-12	Haut jet, haie vive, taillée				
Eglantier (Rosa canina)	1-3	Haie vive		x		
Framboisier (Rudus ideaus)	1-2	Haie vive		x		x
Fusain d'Europe (Euonymus europaeus)	1-6	Haie vive		x		
Groseillier commun (Ribes rubrum)	1-2	Haie vive				
Groseillier à fleurs (Ribes sanguineum)	2	Haie vive et taillée		x		
Hêtre vert (Fagus sylvatica)	1-40	Haut jet, haie vive, taillée			x	
Houx commun (Ilex aquifolium)	2-8	Haut jet, haie taillée	x			
If (Taxus baccata)	5-8	Haie vive et taillée	x			
Laurier tin (Viburnum tinus)	4	Haie vive, taillée	x	x		
Lilas commun (Syringa vulgaris)	2-7	Haie vive		x		
Mûrier sauvage (Rubus fruticosus)	2-4	Haie vive		x		x
Néflier (Mespilus germanica)	2-6	Haie vive, taillée		x		
Noisetier coudrier (Corylus avellana)	2-6	Haie vive, taillée				
Pommier sauvage (Malus sylvestris)	6-15	Haut jet, haie taillée		x		x
Pommiers à fleurs (Malus sargentii)	6-15	Haut jet, haie taillée		x		
Poirier commun (Pyrus communis)	8-20	Haut jet, haie taillée	x			x
Prunellier (Prunus spinosa)	2-4	Haie vive, taillée		x		

Saule roux (Salix atrocinerea)	3-6	Haie vive, taillée		x		
Saule à oreillettes (Salix aurita)	1-3	Haie vive, taillée				
Seringat (Philadelphus)	1-3	Haie vive		x		
Sorbier des oiseaux (Sorbus aucuparia)	4-8	Haie vive		x		
Sureau noir (Sambucus nigra)	2-6	Haie vive, taillée		x		x
Troène commun (Ligustrum vulgare)	2-4	Haie vive, taillée	x	x		
Viorne lantane (viburnum lantana)	1-3	Haie vive, taillée	x	x		
Viorne obier (Viburnum opulus)	2-4	Haie vive, taillée		x		

* marcescent : qui garde son feuillage roux pendant l'hiver

Choix des végétaux pour les haies:

Les essences conseillées sont dites locales. Les haies champêtres, ainsi constituées, permettent de créer une clôture écologique s'harmonisant avec le paysage en alliant les attraits de la floraison, des feuillages et des fruits au fil des saisons. Ces essences sont parfaitement adaptées aux sols et climats de la région. Un mélange d'au moins 6 essences comprenant au moins 50 % d'arbustes caduques (qui perdent leurs feuilles en hiver) est prescrit. Une haie de ce type peut être peuplée de 10 à 20 espèces d'oiseaux, 2 à 3 espèces de mammifères et de reptiles et de plusieurs dizaines d'insectes de toutes sortes.

L'intérêt majeur de la floraison de ces arbustes est son atout mellifère (qui sont utiles aux insectes butineurs). Contrairement aux plantes obtenues par sélection (les cultivars), ces arbustes ont des petites fleurs souvent blanches moins spectaculaires.

Plantation :

Période plantation recommandée de novembre à mi-mars.

Distance de plantation pour les haies vives : sur une ligne tous les 60 cm à 1m

Distance de plantation pour les haies taillées : sur une ligne tous les 50cm

Entretien:

Le Parc conseille la mise en place d'un paillage (film en géotextile ou à base de fibres végétales type écorces...) afin de conserver l'humidité du sol, supprimer les « mauvaises herbes », améliorer la reprise des végétaux et réduire l'entretien.

Compte-tenu de la situation en lisière boisée, il vaudrait mieux protéger les jeunes plantations par des filets anti-gibier (surtout les lapins).

ESSENCES D'ARBRES PRÉCONISÉES

Nom	Hauteur en m	Favorable à la faune	Mellifère	Floraison décorative	Fruits comestibles
Alisier blanc (Sorbus aria)	8-10	X		X	
Alisier torminal (Sorbus torminalis)	10-20	X	X		X
Amélanchier (Amelanchier canadensis)	3-10			X	
Aubépine (Crataegus monogyna)	4-10			X	
Aulne glutineux (Alnus glutinosa)	15-30		X		
Bouleau pubescent (Betula pubescent)	15-20		X		
Bouleau verruqueux (Betula pendula)	15-20		X		
Charme commun (Carpinus betulus)	10-25	X			
Châtaignier (Castanea sativa)	25-35	X	X		X
Chêne pédonculé (Quercus robur)	20-30	X			
Chêne sessile ((Quercus petraea)	20-40	X			
Cormier (Sorbus domestica)	5-20		X		X
Erbable champêtre (acer campestre)	10-20	X	X		
Erbable plane (Acer platanoides)	15-30		X		
Erbable sycomore (Acer pseudoplatanus)	15-35		X		
Frêne commun (Fraxinus excelsior)	15-35				
Hêtre vert (Fagus sylvatica)	20-45	X			X
Merisier (Prunus avium)	15-20	X	X	X	X
Ceriser à grappes (Prunus padus)	10-15			X	
Noyer commun (Juglans regia)	10-30				X
Orme champêtre (Ulmus minor)	20-35				
Peuplier blanc (Populus alba)	25-35				
Peuplier noir (Populus nigra)	25-30				
Poirier sauvage (Pyrus pyrastrer)	8-20		X	X	X
Pommier sauvage (Malus sylvestris)	6-15		X	X	
Robinier faux acacia (Robinia pseudocacia)	10-30		X	X	
Saule blanc (Salix alba)	10-25m	X	X		
Saule fragile (Salix fragilis)	15-25m	X	X		
Sorbier des oiseleurs (Sorbus aucuparia)	10-15m	X		X	X
Tilleul à grandes feuilles (Tilia platyphyllos)	20-35m		X		
Tilleul à petites feuilles (Tilia cordata)	20-30m		X		
Tremble (Populus tremula)	15-25m				

RECOMMANDATIONS

Rappel : l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est applicable en plus des dispositions du présent règlement, il précise que : « l'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

a) L'implantation de la construction sur le terrain

L'implantation sur le terrain devra être déterminée en respectant les principes suivants :

- respecter au maximum le terrain naturel notamment s'il est en pente et éviter de devoir faire des mouvements de sol importants, déblais, remblais, que ce soit pour la construction principale ou les accès
- préserver les éléments de paysage intéressant qui peuvent exister sur le terrain, arbres remarquables, zone humide, cône de vue...
- faire en sorte que la construction bénéficie d'un bon ensoleillement et éviter au maximum de priver d'ensoleillement les constructions voisines
- lorsque cela est autorisé par le règlement, une implantation de la construction en limite de parcelle est recommandée pour les raisons suivantes :
 - ✓ cela permet de mieux profiter de l'espace libre (jardin) plutôt que d'avoir des espaces résiduels.
 - ✓ cela limite les effets de pignon aveugle peu esthétiques et assure une bonne protection des fonds de parcelle.
 - ✓ cela permet de réduire les consommations d'énergie

b) Les dispositions en faveur de la qualité environnementale

- si cela est compatible avec les dispositions de l'article 11 du règlement du PLU, est préconisé le recours à une architecture bio climatique, c'est-à-dire à une architecture qui favorise les économies d'énergies et l'utilisation des énergies renouvelables.
- orientation : pour l'implantation des constructions il faut tenir compte :
 - ✓ de l'ensoleillement : profiter de la lumière naturelle et de l'ensoleillement dans les pièces à vivre afin d'économiser l'énergie pour l'éclairage et le chauffage
 - ✓ du vent : exposer les pignons sans fenêtre aux vents dominants.
- matériaux : d'une manière générale, est préconisée l'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales et de filières durable)
- eaux pluviales : est recommandée l'intégration de système de récupération et de stockage des eaux pluviales pour des usages domestiques : arrosage, lavage extérieur...
- **les panneaux solaires**

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction dès la conception, que ce soit en *façade* ou sur toiture.

Ils seront posés de manière à ce que les éventuelles nuisances soient les moins sensibles possibles pour le voisinage.

Leur aspect extérieur et notamment leur couleur doit être choisi de manière à ce qu'ils s'intègrent le mieux possible dans le paysage.

Ils seront de préférence posés :

- ✓ sur les auvents
- ✓ sur les annexes : garages, abris de jardin, vérandas...
- ✓ sur les avancées de toitures

S'ils sont posés sur toiture inclinée

- ils devront être intégrés dans l'épaisseur du toit et ne pas être en superposition sur tuiles ou ardoises
- ils devront s'inscrire dans le pan de la toiture sans débord
- ils devront être posés de préférence
 - ✓ soit en ligne horizontale au faîtage
 - ✓ soit en ligne horizontale à l'égout
 - ✓ soit dans l'alignement des percements

S'ils sont posés en façade ou pignon : ils seront positionnés verticalement et parallèlement au mur, les installations techniques doivent être invisibles



Exemples d'implantation de panneaux solaires

- Les plantations : est préconisée l'utilisation d'essences variées adaptées au sol et au climat et favorables à la biodiversité, est déconseillée la réalisation de haies de thuyas
- **Les éoliennes domestiques**

Pour des raisons esthétiques, les éoliennes domestiques intégrées dans la toiture sont autorisées ; les éoliennes sur mat sont interdites.



Intégration d'éoliennes domestiques de nouvelle génération dans la toiture

NUANCIER

NB : pour obtenir les couleurs exactes, merci de se référer au nuancier présent en Mairie de Montchauvet.

LA PALETTE GÉNÉRALE : LES COULEURS DE FAÇADE

Murs, encadrements, soubassements et toutes parties maçonnées

Comme prévu au règlement, le blanc pur et les couleurs vives sont interdits.



LA PALETTE DES COULEURS PONCTUELLES

RECOMMANDATIONS

Fenêtres, volets, portes, portails et ferronneries (grilles...)

Les couleurs chaudes sont interdites

