

## 5. REGLEMENT





---

# SOMMAIRE

---

**INTRODUCTION** **5****DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

Zones UA .....	7
Zones UCB .....	18
Zones UE.....	34
Zones UH .....	44
Zones UM .....	58
Zones UP.....	72

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE**

Zone AUCB .....	88
Zone AU.....	100

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

Zones A.....	104
Zones N.....	114

**DEFINITIONS – GLOSSAIRE** **124****ANNEXE** **130**



# INTRODUCTION

---

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

## Adaptations mineures

---

En application de l'article L.123-1 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

---

Lorsque le Plan Local d'Urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, 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 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 123.1.13 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. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

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 hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

## Bâtiments détruits ou démolis

---

Au titre de l'article L.111-3 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.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, 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.

### **Participation des constructeurs**

---

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme et participeront ainsi au financement des équipements.

### **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. Toutefois s'appliquent en plus et indépendamment du présent règlement, les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 du Code de l'Urbanisme.

2 – Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal :  
Les articles législatifs du Code de l'Urbanisme suivants :

- L. 111-10 relatif aux périmètres de travaux publics
- L. 111-9 et L. 421-4 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique
- L. 421-5 relatif à la réalisation de réseaux
- L. 111-1-4 relatif 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.

### **Règles de construction**

---

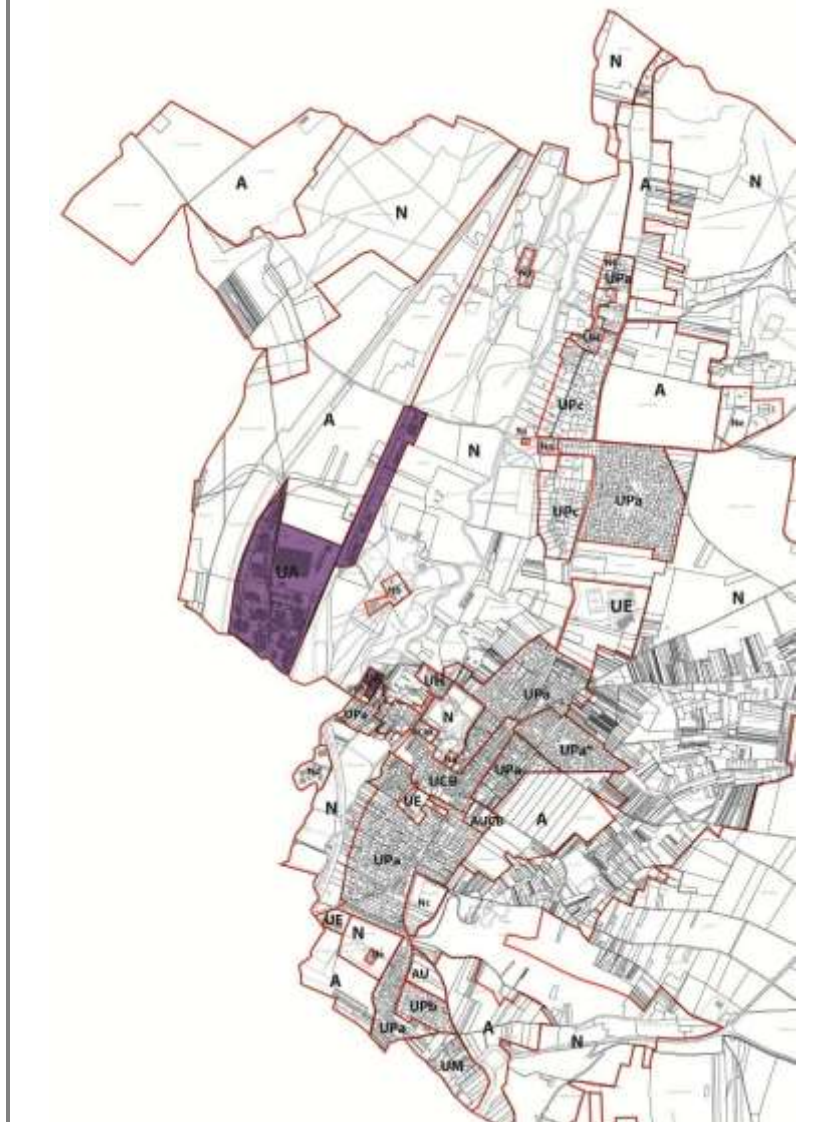
L'ensemble des bâtiments créés ou étendus en application du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et réglementaires issues de l'application du Code de la Construction et de l'Habitation et du Code Civil (notamment les articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage,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

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Cette zone regroupe les zones d'activités de la commune, situées au nord du territoire, majoritairement le long de la RN 20. Un petit secteur d'activités comprenant le centre technique municipal se situe à l'entrée du bourg, à proximité du moulin de Brunehaut.

Un périmètre de constructibilité limitée a été défini sur une grande partie de la zone d'activités des Rochettes, afin de mener une requalification d'ensemble sur ce site.

plan de délimitation



**ARTICLE UA1 :****Les occupations et utilisations du sol interdites**

- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2.
- L'implantation et l'extension des constructions à destination exclusive d'entrepôts,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

**ARTICLE UA 2 :****Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**2-1** Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

**2-2** Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient utiles au fonctionnement ou à la surveillance des constructions ou modes d'occupation présents sur le terrain.

**2-3** En application de l'article L. 123-2 a) du Code de l'Urbanisme à l'intérieur du secteur délimité sur le document graphique seuls sont admises les constructions et installations suivantes :

- les travaux ayant pour objet l'adaptation ou la réfection des constructions existantes sont admis. Par ailleurs, sont également autorisées les extensions limitées des constructions existantes dans la limite de 10 m<sup>2</sup> de Surface de plancher cumulés ;
- les constructions nouvelles sont admises dans la limite de 10 m<sup>2</sup> de Surface de plancher cumulés.

Ces dispositions sont applicables pour une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent règlement (27 septembre 2012).

**Article UA 3 :****Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****3-1 : Les accès :**

**3-1-1 Règle générale :** la largeur minimale de l'accès est fixée à **4mètres**.

Toutefois, la largeur minimale de l'accès peut être inférieure à 4 mètres dans le cas d'un aménagement ou d'une extension n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> de Surface de plancher d'une construction existante et sous réserve du paragraphe ci-après.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m<sup>2</sup> de Surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la

disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie

**3-1- 2 Nombres d'accès autorisés :**

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 15 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

**3-2 Les voies nouvelles :**

L'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur de **8 mètres**, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **7 mètres** lorsque la voie nouvelle est à sens unique

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

**ARTICLE UA 4 :**

**Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications**

**4-1 Eau potable :**

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

**4-2 Assainissement :**

**4.2-1 Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

**4.2-2 Eaux pluviales**

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement et en aucun cas dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Elles seront infiltrées, régulées ou traitées selon les cas. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »).

Les eaux de toitures sont infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries privées sont traitées (débourbées et déshuilées) avant infiltration dans le milieu naturel. Toute disposition permettant la non imperméabilisation du sol de ces emplacements de stationnement sera privilégiée.

Si l'infiltration n'est pas possible après étude de la nature du sol confirmée par une expertise fournie par le propriétaire, les eaux pluviales sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des eaux pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter le rejet à 1,2 l/s par hectare.

#### **Cas particulier de l'assainissement non collectif**

En cas d'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les immeubles soient dotés d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement, et à la charge du propriétaire. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire.

#### **4-3 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.) :**

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

#### **4-4. Déchets ménagers et assimilés :**

A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

Afin d'assurer dans des conditions de bon fonctionnement la collecte sélective des déchets, il est imposé aux maîtres d'ouvrages des immeubles de logements de réaliser des locaux « ordures ménagères » présentant les surfaces minimales imposées par l'autorité compétente (y compris l'emplacement des bacs et les dégagements nécessaires pour leur manipulation).

### **Article UA 5 :**

#### **Les superficies minimales des terrains constructibles**

Non réglementé.

### **ARTICLE UA 6 :**

#### **L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**

##### **6-1 Règle générale :**

**6-1-1** En vis-à-vis de la RN20 : Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait à une distance minimale de **15 mètres** par rapport à l'alignement.

**6-1-2** En vis-à-vis des autres voies : Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait à une distance minimale de **5 mètres** par rapport à l'alignement.

#### **6-2 Règles particulières :**

**6-2-1** Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (27 septembre 2012) ne respectant pas les dispositions figurant au 6.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans la mesure où l'extension horizontale est inférieure ou égale à 20% du linéaire de façade.

**6-2-2** Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (27 septembre 2012).

### **Article UA 7 :**

#### **L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

##### **7-1 Règle générale :**

**7-1-1** Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait des limites à l'exception du cas prévu au 7-1-2.

La marge minimum de retrait des limites séparatives est égale à **3 mètres** minimum.

##### **7-1-2 Implantation par rapport à une limite de zone**

Lorsque la limite séparative constitue également une limite entre la zone UA et une autre zone, la construction doit s'implanter en retrait.

La marge minimum de retrait des limites séparatives est égale à **5 mètres** minimum.

##### **7-2 Règles particulières :**

**7-2-1** Les dispositions du 7-1 ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (27 septembre 2012).

**7-2-2** Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

### **ARTICLE UA 8 :**

#### **L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

##### **8-1 Règles générales :**

La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée.

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions est égale à la hauteur de la construction la plus haute mesurée en tout point avec un minimum de **5 mètres**.

**8-2 Règles particulières :**

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc ...) réalisés sur les façades de constructions existantes
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

**ARTICLE UA 9 :****L'emprise au sol des constructions****9-1 Règle générale :**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **40 %** de la superficie totale du terrain.

**9-2 Règles particulières :**

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

**ARTICLE UA 10 :****La hauteur maximale des constructions****10-1 Définition :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faitage) est mesurée au droit de la construction située au point aval :

- du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement
- de l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement

**10-2 Règles générales :**

La hauteur des constructions ne peut excéder **10 mètres** au point le plus haut.

**10-3 Règles particulières :**

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (27 septembre 2012) ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2**, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faitage de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faitage de la construction à la date d'approbation du présent règlement (27 septembre 2012).

**ARTICLE UA 11 :****L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

**Rappel :** En application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme.

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

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

Un cahier de recommandations architecturales et paysagères annexé au dossier de PLU vient compléter les prescriptions figurant ci-après.

### **Dispositions générales à prendre en compte :**

#### **11-1 Composition générale et volumétrie des constructions :**

##### **▪ Les toitures**

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

##### **▪ Les façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

#### **11-2 Les éléments techniques :**

##### **▪ Les descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

##### **▪ Les rampes de parking**

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

##### **▪ Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

### ▪ Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

### ▪ Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

## 11-3 Les clôtures et les portails :

### Clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres** sur rue et en limites séparatives. Des hauteurs supérieures pourront toutefois être autorisées pour permettre une meilleure harmonisation avec l'environnement bâti.

Le mur bahut peut ponctuellement, avoir une hauteur supérieure à 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.

### Les portails et portillons d'accès

Ils seront de forme simple, pleins ou ajourés, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2 mètres**.

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

## 11-4 Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme :

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage comme espace paysager remarquable au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Dans le cas où un arbre est abattu, il doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Les éléments identifiés sont les suivants :

- espace paysager le long de la RN 20
- alignement d'arbres (accès à la ferme de Malassis)

**ARTICLE UA 12 :****Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement****12-1 Prescriptions en matière de stationnement des véhicules****Nombre de places à réaliser :**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, 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 de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 2 places par logement.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de **40 m<sup>2</sup>** de Surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de **60 m<sup>2</sup>** de Surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 2 places de stationnement pour 3 chambres.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'entrepôt :

- 1 place par tranche de **100 m<sup>2</sup>** de Surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

**12-2 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos :**

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 4 logements il doit être créé des locaux dédiés aux vélos. Ces locaux doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés.
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

**12-3 Normes techniques**

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

Longueur : 5 mètres,

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

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

## **ARTICLE UA 13 :**

### **Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

#### **13-1 Analyse paysagère du site**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

#### **13-2 Dispositions générales :**

##### **13-2-1 Les espaces libres**

- **15 %** au moins de la superficie du terrain au moins doivent être conservés en espaces verts de pleine terre. Toutefois, pour les constructions nouvelles et les constructions existantes sur des terrains supportant une ou plusieurs constructions existantes dont la superficie d'espaces verts de pleine terre est inférieure à 15%, une proportion inférieure est admise à la condition qu'elle ne soit pas inférieure à 5%.
- **30 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en surfaces non imperméabilisées. Ces espaces non imperméabilisés ne peuvent être affectés au stationnement que sur 30% au maximum de leur surface. Toutefois, pour les constructions existantes et les constructions nouvelles sur des terrains supportant une ou plusieurs constructions existantes dont la surface d'espaces libres traités en surfaces non imperméabilisées est inférieure à 30%, une proportion inférieure est admise, à la condition qu'elle ne soit pas inférieure à 15%. Ces espaces non imperméabilisés ne peuvent être affectés au stationnement que sur 50% au maximum de leur surface.
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Un arbre – ou arbuste - est imposé pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

**13-2-2 Aires de stationnement :**

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre – ou arbuste - au moins pour 100 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

**13-2-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics :**

Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

**13-2-4 Essences végétales :**

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.

**13-3 Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme :**

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage comme espace paysager remarquable au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Dans le cas où un arbre est abattu, il doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

**ARTICLE UA 14 :  
Le coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCB

Il s'agit de la zone correspondant au centre bourg ancien, se développant autour de la grande rue de la rue au Comte, de la rue des Ponts et enfin de la rue de la Mairie.

Le centre bourg se caractérise par un bâti à l'alignement. La hauteur des constructions correspond le plus généralement à des bâtiments d'un étage surmontés de combles. A l'intérieur ces ensembles bâtis de formes homogènes se distinguent plusieurs propriétés occupées par des maisons bourgeoises à l'architecture spécifique.

Un secteur spécifique UCBA est créé sur le site de l'école Alphonse Daudet pour permettre la création de logements, d'équipements et de commerces suite au déménagement de l'école sur un autre site. Ce site présente un fort potentiel de renouvellement urbain dont les objectifs sont définis dans une orientation d'aménagement.

Un second secteur spécifique UCBB est créé sur le site Brunehaut pour permettre la reconversion des ateliers techniques municipaux en programme de logements seniors.

plan de délimitation



**ARTICLE UCB1:****LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions destinées à l'industrie,
- L'implantation et l'extension des constructions à destination exclusive d'entrepôts,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

**ARTICLE UCB 2 :****Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**2-1 :** Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

**2-1-1 :** elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc ;

**2-1-2 :** elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;

**2-1-3 :** les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

**2-2 :** Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au 2.1 ci-dessus.

**2-3** Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

**2-4 :** Les constructions à destination entrepôts à condition qu'ils soient liés à une autre occupation autorisée et que leur superficie n'excède pas 200m<sup>2</sup> de Surface de plancher.

**2-5 :** A l'intérieur du secteur UCBA, les constructions et installations de toutes natures doivent respecter les dispositions figurant dans l'orientation particulière d'aménagement définie pour le secteur.

**2-6 :** En application des dispositions de l'article L 123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme toute opération de construction ou de réhabilitation se traduisant par la création de 4 logements et plus doit comporter un minimum de 25% de logements locatifs sociaux.

**Article UCB 3 :****Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****3-1 Les accès**

**3-1-1 Règle générale :** la largeur minimale de l'accès est fixée à **4mètres**.

Toutefois, la largeur minimale de l'accès peut être inférieure à 4 mètres dans le cas d'un aménagement ou d'une extension n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> de Surface de plancher d'une construction existante et sous réserve du paragraphe ci-après.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m<sup>2</sup> de Surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie

### **3-1- 2 Nombres d'accès autorisés :**

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 15 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

### **3-2 Les voies nouvelles :**

L'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur :

- de **4 mètres** minimum **en UCBA**,
- de **8 mètres**, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures, **dans les autres zones**.

Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **7 mètres dans les cas suivants :**

- Lorsque la voie nouvelle est à sens unique
- Lorsque la voie n'excède pas 30 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 3 logements.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

## **ARTICLE UCB 4 :**

### **Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications**

#### **4-1 Eau potable :**

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

#### **4-2 Assainissement :**

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée :

- Toute précaution devra être prise pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

- Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

#### **4.2-1 Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

#### **4.2-2 Eaux pluviales**

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement et en aucun cas dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Elles seront infiltrées, régulées ou traitées selon les cas. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »).

Les eaux de toitures sont infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues. Les eaux de toiture des versants donnant sur la rue pourront être rejetées dans le caniveau.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries privées sont traitées (débouillées et déshuilées) avant infiltration dans le milieu naturel. Toute disposition permettant la non imperméabilisation du sol de ces emplacements de stationnement sera privilégiée.

Si l'infiltration n'est pas possible après étude de la nature du sol confirmée par une expertise fournie par le propriétaire, les eaux pluviales sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des eaux pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter le rejet à 1,2 l/s par hectare.

#### **4-3 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.) :**

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

#### 4-4. Déchets ménagers et assimilés :

A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

Afin d'assurer dans des conditions de bon fonctionnement la collecte sélective des déchets, il est imposé aux maîtres d'ouvrages des immeubles de logements de réaliser des locaux « ordures ménagères » présentant les surfaces minimales imposées par l'autorité compétente (y compris l'emplacement des bacs et les dégagements nécessaires pour leur manipulation).

### Article UCB 5 :

#### Les superficies minimales des terrains constructibles

Non réglementé.

### ARTICLE UCB 6 :

#### L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

##### 6-1 Règle générale :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement.

A l'intérieur des secteurs UCBA et UCBB, les constructions s'implantent à l'alignement, existant ou futur, ou en retrait avec un minimum de **3 mètres**.

##### 6-2 Règles particulières :

**6-2-1** Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (27 septembre 2012) ne respectant pas les dispositions figurant au 6.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans la mesure où :

- L'extension horizontale est inférieure ou égale à 20% du linéaire de façade dans la limite de 5 mètres,
- La surélévation n'excède pas 1, 50 mètre à l'aplomb de la façade concernée.

**6-2-2** Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (27 septembre 2012).

**6-2-3** En application de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

## ARTICLE UCB 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 7-1 Règle générale :

**7-1-1** Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait des limites.

A l'intérieur du secteur UCBA, les constructions s'implantent en retrait avec un minimum de **5 mètres**. Par ailleurs l'implantation des constructions doit respecter les préconisations de l'orientation particulière d'aménagement.

### 7-1-2 Implantation en retrait des limites séparatives

Les marges minimum de retrait des limites séparatives sont égales à :

- **8 mètres** minimum, si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes.
- **4 mètres** au minimum si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes.

En UCBB, les marges minimums de retrait des limites séparatives sont égales à :

- **4 mètres** minimum, si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes.
- **4 mètres** minimum si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes.

### 7-2 Règles particulières :

**7-2-1** Les dispositions de cet article ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (27 septembre 2012).

### 7-2-2 Exception pour les extensions de **constructions existantes** :

Si une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (27 septembre 2012) est implantée à moins de 4 mètres de la limite séparative, les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante en longueur et/ou en hauteur à condition que la longueur totale de la façade mesurée parallèlement à la limite séparative (y compris l'extension) ne dépasse pas 10 mètres.

Toutefois, au delà de ces 10 mètres, 3 mètres supplémentaires sont admis à condition que la construction soit en rez-de-chaussée, et ne présente pas une hauteur supérieure à 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

Aucune ouverture créant des vues directes ne peut être créée sauf si elle respecte les dispositions du 7-1-2.

### 7-2-3 Le cas particulier des **constructions annexes** (garages, abris de jardins...)

Les constructions annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

Lorsqu'elle est implantée sur une limite séparative :

- la longueur totale des façades implantées sur la limite ne peut excéder **6 mètres**. Lorsque la construction est implantée à l'angle de deux limites la longueur totale ne peut excéder **6 mètres** sur l'une des limites et **3 mètres** sur l'autre.
- la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne peut excéder 2,50 mètres et elle ne peut dépasser **3,50 mètres** au point le plus haut de la construction.
- En UCBA, il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour un bâtiment existant implanté en limite séparative dans le cas de sa reconversion en bâtiment annexe.

Lorsqu'une construction annexe est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la marge de recul est égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout avec un minimum de **2,5 mètres** mesuré au droit de la construction.

Toutefois, pour les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 6 m<sup>2</sup>, la marge de recul doit être au moins égale à 0,60 mètre.

**7-2-4** Les **constructions et installations nécessaires aux services publics** s'implantent en limite séparative ou en retrait de 1 mètre au minimum.

**7-2-5** Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

**7-2-6** En application de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

## **ARTICLE UCB 8 :**

### **L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

#### **8-1 Règles générales :**

La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée.

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions (hors modénatures et protections solaires de type casquettes ou brise-soleil) est fixée à **8 mètres** en tout point.

#### **8-2 Règles particulières :**

**8-2-1** la distance minimale entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes doit être au moins égale à **2 mètres**.

**8-2-2** Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc ...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 8 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

## **ARTICLE UCB 9 :**

### **L'emprise au sol des constructions**

#### **9-1 Règle générale :**

L'emprise au sol maximale des constructions doit respecter les dispositions suivantes :

- Pour les premiers 200 m<sup>2</sup> de terrain, l'emprise est de 80%,
- Pour les m<sup>2</sup> compris au delà de 200m<sup>2</sup> et jusqu'à 400, l'emprise est de 60 %,
- Pour les m<sup>2</sup> au delà de 400 m<sup>2</sup>, l'emprise est de 40%.

Pour les terrains issus d'une division postérieure à la date d'approbation du présent règlement (27 septembre 2012), l'emprise au sol maximale est fixée à 40 %.

**9-2 Règles particulières :**

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

**ARTICLE UCB 10 :  
La hauteur maximale des constructions**

**10-1 Définition :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval:

- du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement
- de l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement

**10-2 Règles générales :**

- **En UCB**, la hauteur des constructions ne peut excéder **6,5 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère) et **11,5 mètres** au faîtage.
- **En UCBA**, la hauteur des constructions ne peut excéder **7,5 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère) et **11,5 mètres** au faîtage.
- **En UCBB**, la hauteur des constructions ne peut excéder **R+4** avec **13 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère) et **20 mètres** au faîtage.

**10-3 Règles particulières :**

**10-3-1 :** Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (27 septembre 2012) ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2**, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du présent règlement (27 septembre 2012).

**10-3-2 :** La hauteur des constructions annexes mesurées au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder **3,50 mètres**.

**ARTICLE UCB 11 :  
L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

**Rappel :** En application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme.

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

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

Un cahier de recommandations architecturales et paysagères annexé au dossier de PLU vient compléter les prescriptions figurant ci-après.

## **11-1 Dispositions générales à prendre en compte :**

### **11-1-1 Composition générale et volumétrie des constructions :**

#### **▪ Les toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures à pente doivent avoir un degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière compris entre 35° et 55°.

Une toiture à faible pente (de 20° minimum) peut être autorisée pour :

- un bâtiment annexe (exemple : un garage) de faible dimension,
- un élément bâti de type véranda.

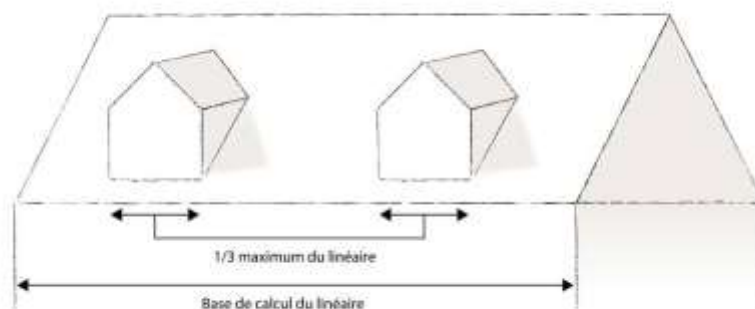
Dans le cas d'une toiture de type Mansart, la hauteur de la façade mesurée à l'égout doit correspondre au minimum à 75% de la hauteur totale de la construction mesurée au faîtage. En UCBb, celle-ci doit correspondre au minimum à 60% de la hauteur totale de la construction mesurée au faîtage.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés ou en surplomb.

L'éclairage des combles peut être assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes,
- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants
- soit par des ouvertures en pignon.

Hormis en UCBb, les lucarnes en saillie sont autorisées si leur longueur cumulée est inférieure au tiers de la longueur de la façade et qu'elles ne sont pas accolées.



Un seul rang d'ouvertures de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture. Ces châssis doivent être de proportion plus haute que large, composés avec les ouvertures en façade et encastrés dans le même plan que la toiture.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction et sont autorisées sur le pan opposé à la rue.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante peuvent être admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction,

#### ▪ **Les façades**

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles : plâtre, chaux et sable teinté.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

La couleur des enduits doit être de teinte claire. Les constructions de volumétrie modérée peuvent recevoir des enduits de teintes plus soutenues.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses ...).

Les caissons de volets roulants doivent être installés à l'intérieur des constructions.

Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux etc...) et/ou d'enduits.

#### ▪ **Les façades commerciales**

Les façades de locaux commerciaux doivent respecter la charte sur les enseignes et être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

La hauteur des rez-de-chaussée commerciaux doit être au minimum de 3 mètres.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

### **11-1-2 Les éléments techniques :**

- Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

- **Les rampes de parking**

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

- **Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

- **Les dévoiements des conduits de cheminée**

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc...).

- **Les antennes**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

- **Les panneaux solaires ou photovoltaïques**

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

### 11-1-3 Les clôtures et les portails :

#### Clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès.

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, contreplaqué, etc...) est interdit.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres sur rue et en limites séparatives. Sur rue la clôture doit être composée d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahu d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un élément ajouré.

Des hauteurs supérieures pourront toutefois être autorisées pour permettre une meilleure harmonisation avec l'environnement bâti.

Le mur bahut peut ponctuellement, avoir une hauteur supérieure à 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.

Les portails et portillons d'accès

Ils seront de forme simple, pleins ou ajourés, sans excès de surcharges décorative. Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres.

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

**11-2 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes**

- L'architecture (et notamment les modénatures) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de modénature spécifiques à la construction (voir fiches en annexe du règlement). Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...)
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.
- Le bâti ancien d'origine rurale se caractérise par la présence de portes, de porches qui permettaient le passage des charrettes et autres véhicules. Ces portes et ouvertures ainsi que l'ensemble des éléments qui les compose tels que les chasses-roues doivent être préservés.

**11-3 Les dispositions particulières applicables aux ensembles urbains et constructions faisant l'objet d'une identification spécifique au titre de l'article L 123-1-57° du Code de l'Urbanisme :**

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment identifié au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus dans un souci de mise en valeur des éléments contribuant à l'identité urbaine et architecturale spécifiques à la construction ou l'ensemble de constructions considéré.

La destruction de tout ou partie d'une construction ou d'un ensemble urbain identifié au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite en application de l'article L 421-3.

Les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi identifiés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Les éléments identifiés sont les suivants :

- puits entre le 12 et le 14 Grande rue
- puits au 55 Grande rue
- maison de type normand, 12 rue de la Mairie
- puits dans la cour, 8 rue de la Mairie

**11-4 Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme :**

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage comme espace paysager remarquable au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés

sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Dans le cas où un arbre est abattu, il doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Les éléments identifiés sont les suivants :

- espace paysager du moulin de Brunehaut

## ARTICLE UCB 12 :

### Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

#### 12-1 Prescriptions en matière de stationnement des véhicules

##### 12-1-1 Nombre de places à réaliser :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, 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 de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

##### Pour les constructions à destination d'habitation :

- 2 places par logement.
- 1 place par logement en résidence sénior.
- Les places commandées sont interdites.

Toutefois, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'1 place par logement pour :

- Les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État ;
- Les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- Les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

##### Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de **40 m<sup>2</sup>** de Surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

##### Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de **60 m<sup>2</sup>** de Surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

##### Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 2 places de stationnement pour 3 chambres.
- Les places commandées sont interdites.

##### Pour les constructions à destination d'entrepôt :

- 1 place par tranche de **100 m<sup>2</sup>** de Surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

##### Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

### 12-1-2 Dispositions particulières dans le cas d'une extension

- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement (27 septembre 2012) à condition que :
  - a) il ne soit pas créé plus de 20m<sup>2</sup> de Surface de plancher
  - ou
  - b) les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les autres dispositions du présent règlement.

### 12-2 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos :

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 4 logements il doit être créé des locaux dédiés aux vélos. Ces locaux doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés.
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

### 12-3 Normes techniques

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

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

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

## ARTICLE UCB 13 :

### Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

#### 13-1 Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

#### 13-2 Dispositions générales :

##### 13-2-1 Les espaces libres

- **50 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être conservés en espaces verts de pleine terre. Toutefois, pour les constructions nouvelles et les constructions existantes sur des terrains supportant une ou plusieurs constructions existantes dont la superficie d'espaces verts de pleine terre est inférieure à 50%, une proportion inférieure est admise à la condition qu'elle ne soit pas inférieure à 40%.
- **70 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en surfaces non imperméabilisées. Ces espaces non imperméabilisés ne peuvent être affectés au stationnement que sur 30% au maximum de leur surface. Toutefois, pour les constructions existantes et les constructions nouvelles sur des terrains supportant une ou plusieurs constructions existantes dont la surface d'espaces libres traités en surfaces non imperméabilisées est inférieure à 70%, une proportion inférieure est admise, à la condition qu'elle ne soit pas inférieure à 50%. Ces espaces non imperméabilisés ne peuvent être affectés au stationnement que sur 50% au maximum de leur surface.
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Un arbre est imposé pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

**13-2-2 Aires de stationnement :**

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

**13-2-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics :**

Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

**13-2-4 Essences végétales :**

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.

**13-3 Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme :**

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage comme espace paysager remarquable au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Dans le cas où un arbre est abattu, il doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

**ARTICLE UCB 14 :  
Le coefficient d'occupation du sol**

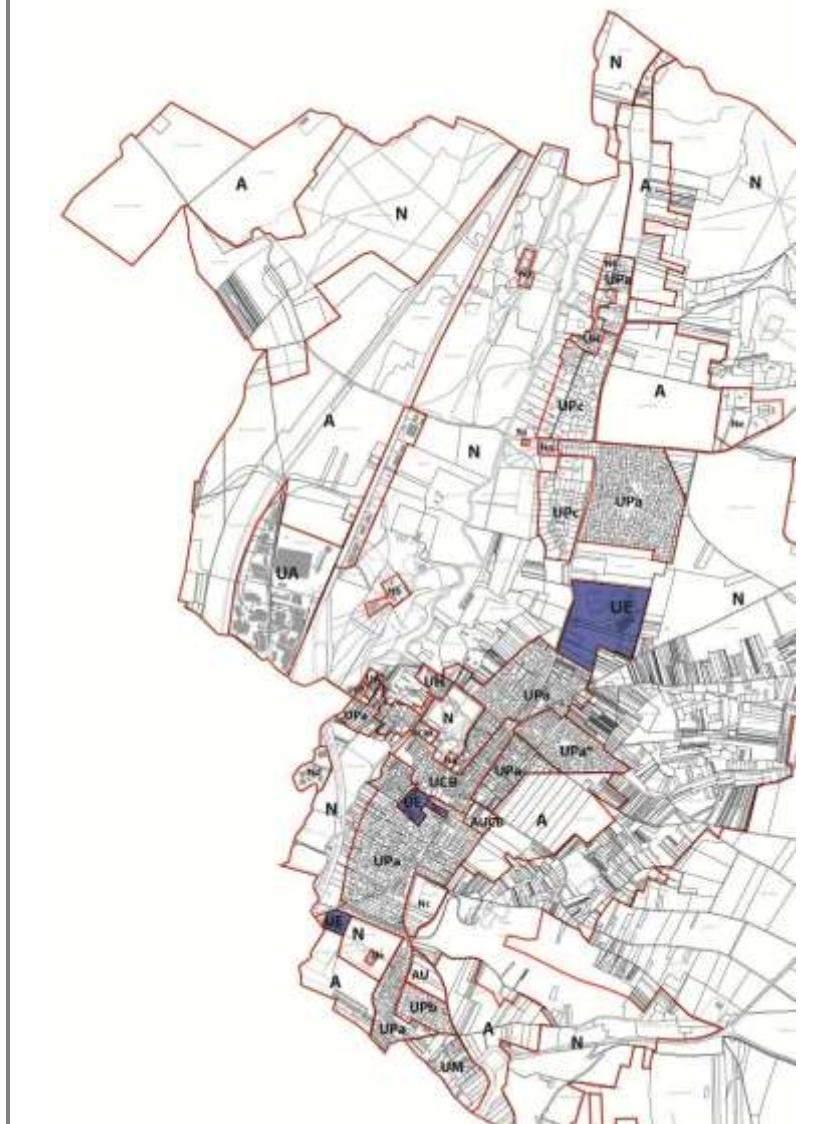
Il n'est pas fixé de C.O.S.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Cette zone correspond aux grands secteurs d'équipements de la commune. Elle comprend la zone d'équipements au nord du bourg, le pôle scolaire et petite enfance au cœur du bourg et la maison de retraite au sud du bourg. Les dispositions réglementaires retenues sont adaptées aux besoins et spécificités des équipements.

Plan de délimitation



**ARTICLE UE1 :****Les occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt, d'artisanat, de commerces, de bureaux, d'hébergement hôtelier,
- les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

**ARTICLE UE 2 :****Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**2-1** Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

**2-2** Les constructions à destination d'habitation, à condition qu'elles soient utiles au fonctionnement ou à la surveillance des constructions ou modes d'occupation présents sur le terrain.

**Article UE 3 :****Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****3-1 Les accès****3-1-1 Règle générale :**

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m<sup>2</sup> de Surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie

**3-1- 2 Nombres d'accès autorisés :**

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 15 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

### **3-2 Les voies nouvelles :**

L'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur de **8 mètres**, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **7 mètres** lorsque la voie nouvelle est à sens unique

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

## **ARTICLE UE 4 :**

### **Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications**

#### **4-1 Eau potable :**

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

#### **4-2 Assainissement :**

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée :

- Toute précaution devra être prise pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

#### **4.2-1 Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

#### **4.2-2 Eaux pluviales**

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement et en aucun cas dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Elles seront infiltrées, régulées ou traitées selon les cas. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »).

Les eaux de toitures sont infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries privées sont traitées (débouillées et déshuilées) avant infiltration dans le milieu naturel. Toute disposition permettant la non imperméabilisation du sol de ces emplacements de stationnement sera privilégiée.

Si l'infiltration n'est pas possible après étude de la nature du sol confirmée par une expertise fournie par le propriétaire, les eaux pluviales sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des eaux pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter le rejet à 1,2 l/s par hectare.

#### **4-3 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.) :**

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

#### **4-4. Déchets ménagers et assimilés :**

A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

Afin d'assurer dans des conditions de bon fonctionnement la collecte sélective des déchets, il est imposé aux maîtres d'ouvrages des immeubles de logements de réaliser des locaux « ordures ménagères » présentant les surfaces minimales imposées par l'autorité compétente (y compris l'emplacement des bacs et les dégagements nécessaires pour leur manipulation).

### **Article UE 5 :**

#### **Les superficies minimales des terrains constructibles**

Non réglementé.

## **ARTICLE UE 6 :** **L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**

### **6-1 Règle générale :**

- Les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait à une distance minimale de **3 mètres** par rapport à l'alignement.

### **6-2 Règles particulières :**

**6-2-1** Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (27 septembre 2012) ne respectant pas les dispositions figurant au 6.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises.

**6-2-2** Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (27 septembre 2012).

## **ARTICLE UE 7 :** **L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **7-1 Règle générale :**

- Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.  
Les marges minimums de retrait des limites séparatives sont égales à **5 mètres** minimum.

### **7-2 Règles particulières :**

**7-2-1** Les dispositions de cet article ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (27 septembre 2012).

**7-2-2** Exception pour les extensions de **constructions existantes** :

Si une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (27 septembre 2012) est implantée à moins de 5 mètres de la limite séparative, les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante en longueur et/ou en hauteur à condition que la longueur totale de la façade mesurée parallèlement à la limite séparative (y compris l'extension) ne dépasse pas 10 mètres.

**7-2-3** Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

## **ARTICLE UE 8 :** **L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Non réglementé.

## **ARTICLE UE 9 :** **L'emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol maximale est limitée à **60 %** de la superficie totale du terrain.

## **ARTICLE UE 10 :** **La hauteur maximale des constructions**

### **10-1 Définition :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval :

- du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement
- de l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement

### **10-2 Règles générales :**

- La hauteur des constructions ne peut excéder **12 mètres** au faîtage.

### **10-3 Règles particulières :**

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (27 septembre 2012) ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2**, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du présent règlement (27 septembre 2012).

## **ARTICLE UE 11 :** **L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

**Rappel :** En application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme.

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

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

Un cahier de recommandations architecturales et paysagères annexé au dossier de PLU vient compléter les prescriptions figurant ci-après.

## Dispositions générales à prendre en compte :

### 11-1 Composition générale et volumétrie des constructions :

#### ▪ Les toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante peuvent être admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction,

#### ▪ Les façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses ...).

Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux etc...) et/ou d'enduits.

### 11-2 Les éléments techniques :

#### ▪ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

#### ▪ Les rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

#### ▪ Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

#### ▪ Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc...).

- **Les antennes**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

- **Les panneaux solaires ou photovoltaïques**

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

### 11-3 Les clôtures et les portails

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

## ARTICLE UE 12 :

### Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

#### 12-1 Prescriptions en matière de stationnement des véhicules

##### Nombre de places à réaliser :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, 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 de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 2 places par logement.

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

#### 12-2 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos :

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 4 logements il doit être créé des locaux dédiés aux vélos. Ces locaux doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés.
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

#### 12-3 Normes techniques

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

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

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

## **ARTICLE UE 13 :**

### **Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

#### **13-1 Analyse paysagère du site**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

#### **13-2 Dispositions générales :**

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.
- 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.

## **ARTICLE UE 14 :**

### **Le coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de C.O.S.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

Cette zone correspond aux différents hameaux du plateau agricole dont l'urbanisation d'origine est préservée (hameau de Bonvilliers et de la Montagne), mais aussi aux deux secteurs présentant des caractéristiques similaires dans la vallée : secteur autour de la ferme de Champigny et au nord du parc du château de Morigny.

La délimitation de ces zones permet par un dispositif réglementaire spécifique de préserver et mettre en valeur l'organisation bâtie actuelle tout en favorisant les réhabilitations. Des dispositions réglementaires sont prévues pour veiller à la bonne intégration des constructions nouvelles à l'intérieur de chacun des secteurs.

plan de délimitation



**ARTICLE UH1:****Les occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions destinées à l'industrie,
- L'implantation et l'extension des constructions à destination exclusive d'entrepôts,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

**ARTICLE UH 2 :****Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**2-1 :** Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

**2-1-1 :** elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc ;

**2-1-2 :** elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;

**2-1-3 :** les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

**2-2 :** Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au 2.1 ci-dessus.

**2-3** Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

**2-4** Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'elles soient liées à un autre mode d'occupation des sols et que leur superficie soit inférieure ou égale à 200m<sup>2</sup>.

**2-5** Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient implantées dans une bande de 15 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement d'une voie existante à la date d'approbation du présent règlement (27 septembre 2012). Cette disposition ne concerne pas les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (27 septembre 2012) ni leur extension sans création de nouveaux logements.

**Article UH 3 :****Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****3-1 Les accès**

**3-1-1 Règle générale :** la largeur minimale de l'accès est fixée à **4mètres**.

Toutefois, la largeur minimale de l'accès peut être inférieure à 4 mètres dans le cas d'un aménagement ou d'une extension n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> de Surface de plancher d'une construction existante et sous réserve du paragraphe ci-après. Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m<sup>2</sup> de Surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie

**3-1- 2 Nombres d'accès autorisés :**

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 15 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

**3-2 Les voies nouvelles :**

L'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur de **8 mètres**, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **7 mètres dans les cas suivants :**

-Lorsque la voie nouvelle est à sens unique

-Lorsque la voie n'excède pas 30 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 3 logements.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

**ARTICLE UH 4 :**

**Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications**

**4-1 Eau potable :**

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

**4-2 Assainissement :**

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée :

- Toute précaution devra être prise pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

#### **4.2-1 Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

#### **4.2-2 Eaux pluviales**

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement et en aucun cas dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Elles seront infiltrées, régulées ou traitées selon les cas. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »).

Les eaux de toitures sont infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries privées sont traitées (débourbées et déshuilées) avant infiltration dans le milieu naturel. Toute disposition permettant la non imperméabilisation du sol de ces emplacements de stationnement sera privilégiée.

Si l'infiltration n'est pas possible après étude de la nature du sol confirmée par une expertise fournie par le propriétaire, les eaux pluviales sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des eaux pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter le rejet à 1,2 l/s par hectare.

**4-3 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.) :**

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

**4-4. Déchets ménagers et assimilés :**

A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

Afin d'assurer dans des conditions de bon fonctionnement la collecte sélective des déchets, il est imposé aux maîtres d'ouvrages des immeubles de logements de réaliser des locaux « ordures ménagères » présentant les surfaces minimales imposées par l'autorité compétente (y compris l'emplacement des bacs et les dégagements nécessaires pour leur manipulation).

**Article UH 5 :****Les superficies minimales des terrains constructibles**

Non réglementé.

**ARTICLE UH 6 :****L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques****6-1 Règle générale :**

**6-1-1 Les constructions à destinations d'habitation** doivent s'implanter dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement des voies existantes à la date d'approbation du présent règlement (27 septembre 2012). A l'intérieur de cette bande, les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait avec un minimum de **2 mètres** par rapport à l'alignement.

Toutefois une continuité bâtie doit être réalisée à l'alignement en rez-de-chaussée. Cette continuité peut être constituée par l'un ou plusieurs des éléments suivants : la ou les constructions principales ou des parties de constructions, les annexes ou des éléments de clôtures : murs, porches, grille...

**6-1-2 Les autres catégories de constructions** (y compris les constructions annexes à l'habitation) peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait avec un minimum de **2 mètres** par rapport à l'alignement.

Toutefois une continuité bâtie doit être réalisée à l'alignement en rez-de-chaussée. Cette continuité peut être constituée par l'un ou plusieurs des éléments suivants : la ou les constructions principales ou des parties de constructions, les annexes ou des éléments de clôtures : murs, porches, grille...

**6-2 Règles particulières :**

**6-2-1** Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (27 septembre 2012) ne respectant pas les dispositions figurant au 6.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans la mesure où :

- L'extension horizontale est inférieure ou égale à 20% du linéaire de façade dans la limite de 5 mètres
- La surélévation n'excède pas 1,50 mètre à l'aplomb de la façade concernée.

**6-2-2** Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (27 septembre 2012).

**6-2-3** La disposition 6-1-1 réglementant l'installation des constructions à destination d'habitation devant s'implanter dans une bande de 15 mètres comptée de l'alignement des voies existantes à la date d'approbation du présent règlement (27 septembre 2012) ne s'applique pas pour les projets d'ensemble de production d'au moins 10 logements,

## **ARTICLE UH 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **7-1 Règles générales :**

**7-1-1** Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait des limites.

**7-1-2** Lorsque la limite séparative correspond à une limite avec la zone A les constructions doivent s'implanter en retrait des limites.

#### **7-1-3 Implantation en retrait des limites séparatives**

Les marges minimum de retrait des limites séparatives sont égales à :

- **8 mètres** minimum, si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes.
- **4 mètres** au minimum si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes.

### **7-2 Règles particulières :**

**7-2-1** Les dispositions de cet article ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (27 septembre 2012).

#### **7-2-2** Exception pour les extensions de **constructions existantes** :

Si une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (27 septembre 2012) est implantée à moins de 2,5 mètres de la limite séparative, les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante en longueur et/ou en hauteur à condition que la longueur totale de la façade mesurée parallèlement à la limite séparative (y compris l'extension) ne dépasse pas 10 mètres.

Toutefois, au delà de ces 10 mètres, 3 mètres supplémentaires sont admis à condition que la construction soit en rez-de-chaussée, et ne présente pas une hauteur supérieure à 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

Aucune ouverture créant des vues directes ne peut être créée sauf si elle respecte les dispositions du 7-1-2.

#### **7-2-3** Le cas particulier des **constructions annexes** (garages, abris de jardins...)

Les constructions annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

Lorsqu'elle est implantée sur une limite séparative :

- la longueur totale des façades implantées sur la limite ne peut excéder 6 mètres. Lorsque la construction est implantée à l'angle de deux limites la longueur totale ne peut excéder 6 mètres sur l'une des limites et 3 mètres sur l'autre.
- la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne peut excéder 2,50 mètres et elle ne peut dépasser 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

Lorsqu'une construction annexe est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la marge de recul est égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout avec un minimum de 2,5 mètres mesuré au droit de la construction.

Toutefois, pour les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 6 m<sup>2</sup>, la marge de recul doit être au moins égale à 0,60 m.

**7-2-4** Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

## ARTICLE UH8 :

### L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

#### 8-1 Règles générales :

La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée.

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions est fixée à **8 mètres** en tout point.

#### 8-2 Règles particulières :

**8-2-1** la distance minimale entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes doit être au moins égale à **2 mètres**.

**8-2-2** Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc ...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 8 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

## ARTICLE UH 9 :

### L'emprise au sol des constructions

#### 9-1 Règle générale :

L'emprise au sol maximale des constructions doit respecter les dispositions suivantes :

- Pour les premiers 200 m<sup>2</sup> de terrain, l'emprise est de 80%,
- Pour les m<sup>2</sup> compris au delà de 200m<sup>2</sup> et jusqu'à 400, l'emprise est de 30 %,
- Pour les m<sup>2</sup> au delà de 400 m<sup>2</sup>, l'emprise est de 20%.

Pour les terrains issus d'une division postérieure à la date d'approbation du présent règlement (27 septembre 2012), l'emprise au sol maximale est fixée à 20 %.

**9-2 Règles particulières :**

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

**ARTICLE UH 10 :****La hauteur maximale des constructions****10-1 Définition :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval:

- du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement
- de l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement

**10-2 Règles générales :**

La hauteur des constructions ne peut excéder **6,5 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère) et **10 mètres** au faîtage.

**10-3 Règles particulières :**

**10-3-1 :** Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (27 septembre 2012) ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2**, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du présent règlement (27 septembre 2012).

**10-3-2 :** La hauteur des constructions annexes mesurées au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder **3,50 mètres**.

**ARTICLE UH11 :****L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

**Rappel :** En application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme.

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

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes. Un cahier de recommandations architecturales et paysagères annexé au dossier de PLU vient compléter les prescriptions figurant ci-après.

## 11-1 Dispositions générales à prendre en compte :

### 11-1-1 Composition générale et volumétrie des constructions :

#### ▪ Les toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures à pente doivent avoir un degré de pente moyen pris entre le faitage et la gouttière compris entre 35° et 55°.

Une toiture à faible pente (de 20° minimum) peut être autorisée pour :

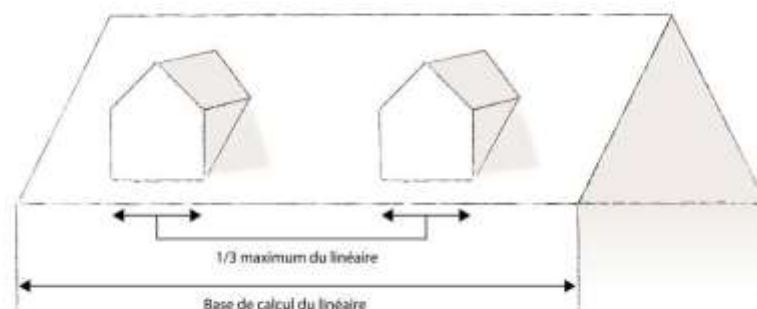
- un bâtiment annexe (exemple : un garage) de faible dimension,
- un élément bâti de type véranda.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés ou en surplomb.

L'éclairage des combles peut être assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes,
- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants
- soit par des ouvertures en pignon.

Les lucarnes en saillie sont autorisées si leur longueur cumulée est inférieure au tiers de la longueur de la façade et qu'elles ne sont pas accolées.



Un seul rang d'ouvertures de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture. Ces châssis doivent être de proportion plus haute que large, composés avec les ouvertures en façade et encastés dans le même plan que la toiture.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction et sont autorisées sur le pan opposé à la rue.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante peuvent être admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction,

#### ▪ Les façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

La couleur des enduits doit être de teinte claire.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses ...).

Les caissons de volets roulants doivent être installés à l'intérieur des constructions.

Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux etc...) et/ou d'enduits.

### **11-1-2 Les éléments techniques :**

- Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

- **Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

- **Les dévoiements des conduits de cheminée**

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc...).

- **Les antennes**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

- **Les panneaux solaires ou photovoltaïques**

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

### **11-1-3 Les clôtures et les portails :**

#### Clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ou destinés à un autre usage est interdit.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres sur rue et en limites séparatives. Sur rue la clôture doit être composée d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un élément ajouré.

Des hauteurs supérieures pourront toutefois être autorisées pour permettre une meilleure harmonisation avec l'environnement bâti.

Le mur bahut peut ponctuellement, avoir une hauteur supérieure à 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.

#### Les portails et portillons d'accès

Ils seront de forme simple, pleins ou ajourés, sans excès de surcharges décorative. Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres.

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

### **11-2 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes**

- L'architecture (et notamment les modénatures) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de modénature spécifiques à la construction (voir fiches en annexe du PLU). Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...)
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.
- Le bâti ancien d'origine rurale se caractérise par la présence de portes, de porches qui permettaient le passage des charrettes et autres véhicules. Ces portes et ouvertures ainsi que l'ensemble des éléments qui les compose tels que les chasses-roues doivent être préservés.

### **11-3 Les dispositions particulières applicables aux ensembles urbains et constructions faisant l'objet d'une identification spécifique au titre de l'article L 123-1-57° du Code de l'Urbanisme :**

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment identifié au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus dans un souci de mise en valeur des éléments contribuant à l'identité urbaine et architecturale spécifiques à la construction ou l'ensemble de constructions considéré.

La destruction de tout ou partie d'une construction ou d'un ensemble urbain identifié au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite en application de l'article L 421-3.

Les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi identifiés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Hameau de la Montagne : l'identification des deux pavillons d'entrée du château impose non seulement la préservation de ces constructions mais aussi le maintien de la cour dans sa configuration.

La ferme de Champigny : d'importants travaux de réhabilitation, restructuration, voire démolitions partielle peuvent s'avérer indispensable pour requalifier cet ensemble bâti. L'identification au titre de l'article L 123-1-5 7° que toute nouvelle construction respecte l'organisation bâtie actuelle.

Les éléments identifiés sont les suivants :

- ferme de Champigny (de type beauceronne)
- pavillons d'entrée du château de la Montagne

Deux puits non localisés dans le hameau de Champigny

## ARTICLE UH 12 :

### Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

#### 12-1 Prescriptions en matière de stationnement des véhicules

##### 12-1-1 Nombre de places à réaliser :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, 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 de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

##### Pour les constructions à destination d'habitation :

- 2 places par logement.
- Les places commandées sont interdites.

##### Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de **40 m<sup>2</sup>** de Surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

##### Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de **60 m<sup>2</sup>** de Surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

##### Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 2 places de stationnement pour 3 chambres.
- Les places commandées sont interdites.

##### Pour les constructions à destination d'entrepôt :

- 1 place par tranche de **100 m<sup>2</sup>** de Surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

##### Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

#### 12-1-2 Dispositions particulières dans le cas d'une extension

- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement (27 septembre 2012) à condition que :
  - a) il ne soit pas créé plus de 20m<sup>2</sup> de Surface de plancher
  - ou

b) les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les autres dispositions du présent règlement.

### **12-2 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos :**

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 4 logements il doit être créé des locaux dédiés aux vélos. Ces locaux doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés.
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

### **12-3 Normes techniques**

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

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

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

## **ARTICLE UH 13 :**

### **Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

#### **13-1 Analyse paysagère du site**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

#### **13-2 Dispositions générales :**

##### **13-2-1 Les espaces libres**

- **50 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.
- **70 %** au moins des espaces libres de toute construction doivent être traités en surfaces non imperméabilisées. Ces espaces non imperméabilisés ne peuvent être affectés au stationnement que sur 30% au maximum de leur surface.

- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Un arbre est imposé pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

**13-2-2 Aires de stationnement :**

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

**13-2-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics :**

Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

**13-2-4 Essences végétales :**

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.

**13-3 Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme :**

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. Les espaces ainsi délimités sont inconstructibles. Dans le cas où un arbre identifié au plan de zonage serait abattu, il devra être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

**13-4 Les espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE UH 14 :****Le coefficient d'occupation du sol**

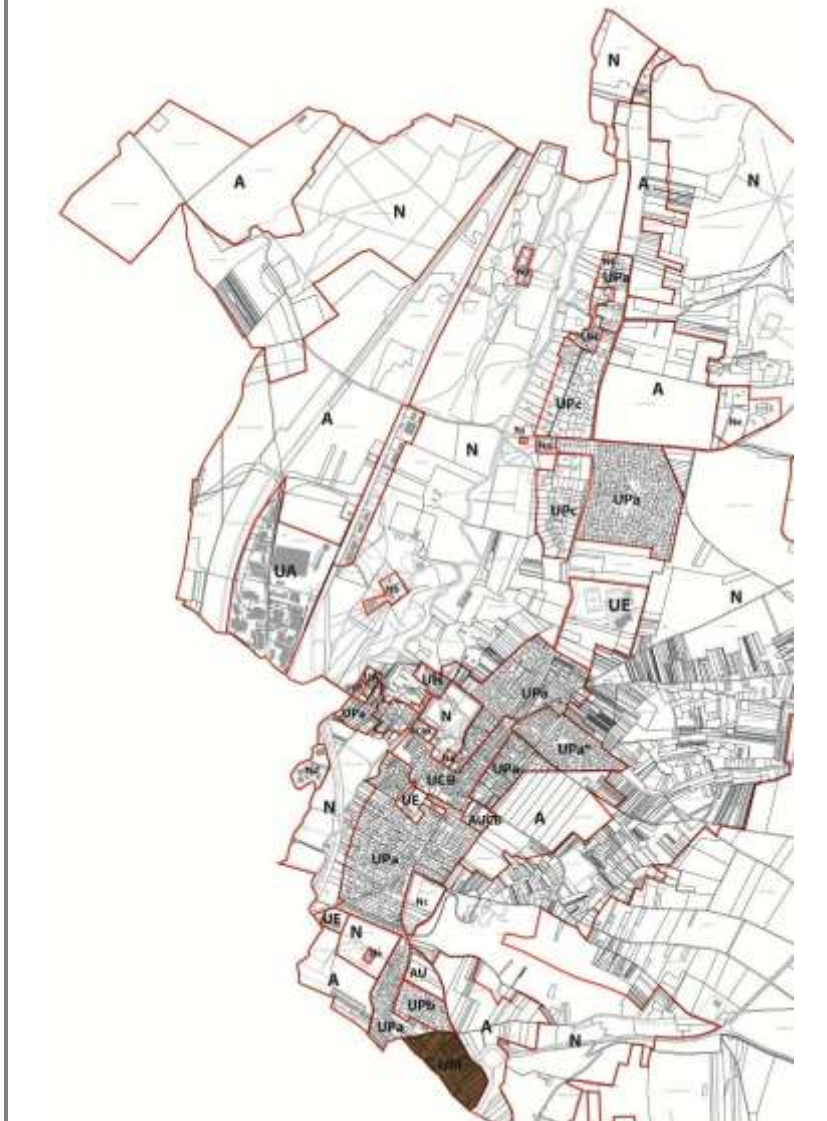
Il n'est pas fixé de COS.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **UM**

Cette zone à l'entrée Sud de Morigny-Champigny accueille de l'habitat et des activités et présente des caractéristiques spécifiques à cette mixité.

La délimitation de la zone et son règlement associé vise à prendre en compte la grande mixité des fonctions existantes d'une part et permettre des évolutions cohérentes et qualitatives d'autre part.

plan de délimitation



**ARTICLE UM 1 :****Les occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions destinées à l'industrie,
- L'implantation et l'extension des constructions à destination exclusive d'entrepôts,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

**ARTICLE UM 2 :****Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**2-1** Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances.

**2-2** Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

**Article UM 3 :****Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****3-1 Les accès**

**3-1-1 Règle générale :** la largeur minimale de l'accès est fixée à **4mètres**.

Toutefois, la largeur minimale de l'accès peut être inférieure à 4 mètres dans le cas d'un aménagement ou d'une extension n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> de Surface de plancher d'une construction existante et sous réserve du paragraphe ci-après.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m<sup>2</sup> de Surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie

**3-1- 2 Nombres d'accès autorisés :**

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 15 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.  
Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

### **3-2 Les voies nouvelles :**

L'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur de **8 mètres**, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **7 mètres dans les cas suivants :**

- Lorsque la voie nouvelle est à sens unique
- Lorsque la voie n'excède pas 30 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 3 logements.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

**ARTICLE UM 4 :**  
**Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications**

#### **4-1 Eau potable :**

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

#### **4-2 Assainissement :**

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée :

- Toute précaution devra être prise pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

**4.2-1 Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

**4.2-2 Eaux pluviales**

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement et en aucun cas dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Elles seront infiltrées, régulées ou traitées selon les cas. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »).

Les eaux de toitures sont infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries privées sont traitées (débourbées et déshuilées) avant infiltration dans le milieu naturel. Toute disposition permettant la non imperméabilisation du sol de ces emplacements de stationnement sera privilégiée.

Si l'infiltration n'est pas possible après étude de la nature du sol confirmée par une expertise fournie par le propriétaire, les eaux pluviales sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des eaux pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter le rejet à 1,2 l/s par hectare.

**4-3 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.) :**

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

**4-4. Déchets ménagers et assimilés :**

A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

Afin d'assurer dans des conditions de bon fonctionnement la collecte sélective des déchets, il est imposé aux maîtres d'ouvrages des immeubles de logements de réaliser des locaux « ordures ménagères » présentant les surfaces minimales imposées par l'autorité compétente (y compris l'emplacement des bacs et les dégagements nécessaires pour leur manipulation).

**Article UM 5 :****Les superficies minimales des terrains constructibles**

Non réglementé.

## **ARTICLE UM 6 :** **L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**

### **6-1 Règle générale :**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance minimale de **5 mètres** par rapport à l'alignement.

### **6-2 Règles particulières :**

**6-2-1** Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (27 septembre 2012) ne respectant pas les dispositions figurant au 6.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans la mesure où :

- L'extension horizontale est inférieure ou égale à 20% du linéaire de façade dans la limite de 5 mètres
- La surélévation n'excède pas 1,50 m à l'aplomb de la façade concernée.

**6-2-2** Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (27 septembre 2012).

**6-2-3** Les constructions et installations nécessaires aux services publics s'implantent à l'alignement ou en retrait de 1 mètre au minimum.

**6-2-4** Cas particulier des terrains situés en angle de rue :

La construction devra respecter une marge de recul de 5 m :

- Par rapport à l'alignement de la voie la plus large lorsque les voies sont de largeur inégale.
- Indifféremment par rapport à l'alignement de l'une ou l'autre des voies lorsque les voies sont de largeur égale.
- Par rapport à l'autre voie, il n'est pas fixé de règle de recul.
- En cas de pan coupé la construction devra respecter une règle de recul minimum de 5 mètres de part et d'autre.

**6-2-5** En application de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

## **ARTICLE UM 7 :** **L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **7-1 Règle générale :**

**7-1-1 Cas des terrains existants à la date d'approbation du présent règlement (27 septembre 2012)**

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 12,5 mètres, l'implantation de la construction est autorisée sur les limites séparatives latérales.

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure ou égale à 12,5 mètres, la construction est autorisée sur une limite séparative latérale au maximum.
- Les constructions s'implantent en retrait des limites séparatives de fond de parcelle en respectant les dispositions figurant au 7-1-3.

#### **7-1-2 Cas des terrains créés après la date d'approbation du présent règlement (27 septembre 2012)**

- Les constructions s'implantent en retrait de toutes les limites séparatives en respectant les dispositions figurant au 7-1-3.

#### **7-1-3 Implantation en retrait des limites séparatives**

##### **7-1-3-1 Implantation en retrait des limites séparatives latérales**

Les marges minimum de retrait des limites séparatives latérales sont égales à :

- **8 mètres** minimum, si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes.
- **2,5 mètres** au minimum si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes.

##### **7-1-3-2 Implantation en retrait des limites séparatives de fond de parcelle**

Les marges minimum de retrait des limites séparatives latérales et en fond de parcelles sont égales à :

- **8 mètres** minimum, si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes.
- **4 mètres** au minimum si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes.

#### **7-2 Règles particulières :**

**7-2-1 S'il existe une construction sur le terrain, le long de la limite séparative**, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction pré-existante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur.

**7-2-2** Les dispositions de cet article ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (27 septembre 2012).

**7-2-3 les piscines non couvertes** – exemptées de permis de construire au titre des articles R. 421-2 et R.421-9 du code de l'urbanisme – doivent respecter une marge de reculement telle que leur bassin soit situé à une distance au moins égale à 1,5 mètre de la limite.

##### **7-2-4** Exception pour les extensions de **constructions existantes** :

Si une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (27 septembre 2012) est implantée à moins de 2,5 mètres de la limite séparative, les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante en longueur et/ou en hauteur à condition que la longueur totale de la façade mesurée parallèlement à la limite séparative (y compris l'extension) ne dépasse pas 10 mètres.

Toutefois, au delà de ces 10 mètres, 3 mètres supplémentaires sont admis à condition que la construction soit en rez-de-chaussée, et ne présente pas une hauteur supérieure à 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

Aucune ouverture créant des vues directes ne peut être créée sauf si elle respecte les dispositions du 7-1-3.

**7-2-5** Le cas particulier des **constructions annexes** (garages, abris de jardins...)

Quelle que soit la largeur du terrain, les constructions annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

Lorsqu'elle est implantée sur une limite séparative :

- la longueur totale des façades implantées sur la limite ne peut excéder 6 mètres. Lorsque la construction est implantée à l'angle de deux limites la longueur totale ne peut excéder 6 mètres sur l'une des limites et 3 mètres sur l'autre.
- la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne peut excéder 2,50 mètres et elle ne peut dépasser 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

Lorsqu'une construction annexe est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la marge de recul est égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout avec un minimum de 2,5 mètres mesuré au droit de la construction.

Toutefois, pour les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 6 m<sup>2</sup>, la marge de recul doit être au moins égale à 0,60 m.

**7-2-6** Les **constructions et installations nécessaires aux services publics** s'implantent en limite séparative ou en retrait de 1 mètre au minimum.

**7-2-7** Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

**7-2-8** En application de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

**ARTICLE UM 8 :****L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.****8-1 Règles générales :**

La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée.

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles, les marges de recul ci-après.

**A l'intérieur d'une bande de 25 mètres :**

A l'intérieur d'une bande de 25 mètres mesurée par rapport à l'alignement des voies existantes à la date d'approbation du présent règlement (27 septembre 2012), la distance minimale entre deux constructions est fixée à **10,5 mètres** en tout point si aucune des façades en vis-à-vis ou si seulement l'une d'entre elles comporte des vues directes.

Cette distance est portée à **16 mètres** lorsque les deux façades en vis-à-vis comportent des vues directes.

**Au-delà d'une bande de 25 mètres :**

La distance minimale entre deux constructions est fixée à **16 mètres** en tout point.

**8-2 Règles particulières :**

**8-2-1** la distance minimale entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes doit être au moins égale à **2 mètres**.

**8-2-2** Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc ...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 8 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

**8-2-3** En application de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

**ARTICLE UM 9 :****L'emprise au sol des constructions****9-1 Règle générale :**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **30 %** de la superficie totale du terrain.

**9-2 Règles particulières :**

**9-2-1** Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

**9-2-2** En application de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

**ARTICLE UM 10 :****La hauteur maximale des constructions****10-1 Définition :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval :

- du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement
- de l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement

**10-2 Règles générales :**

La hauteur des constructions ne peut excéder **6 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère) et **10 mètres** au faîtage.

**10-3 Règles particulières :**

**10-3-1 :** Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (27 septembre 2012) ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2**, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du présent règlement (27 septembre 2012).

**10-3-2 :** La hauteur des constructions annexes mesurées au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder **3,50 mètres**.

**ARTICLE UM 11 :****L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

**Rappel :** En application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme.

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

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

Un cahier de recommandations architecturales et paysagères annexé au dossier de PLU vient compléter les prescriptions figurant ci-après.

**Dispositions générales à prendre en compte :****11-1 Composition générale et volumétrie des constructions :**▪ **Les toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures à pente doivent avoir un degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière compris entre 35° et 55°.

Dans le cas d'une toiture de type Mansart, la hauteur de la façade mesurée à l'égout doit correspondre au minimum à 75% de la hauteur totale de la construction mesurée au faîtage.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.

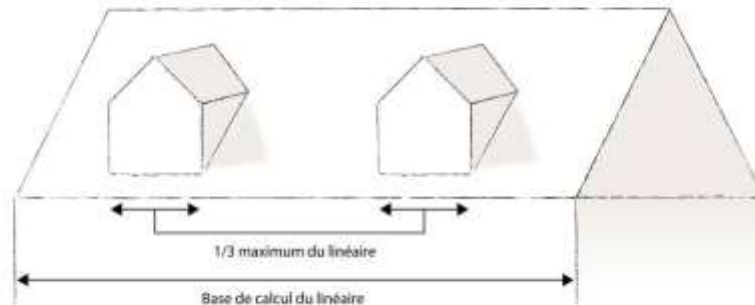
Une toiture à faible pente (de 20° minimum) peut être autorisée pour :

- un bâtiment annexe (exemple : un garage) de faible dimension,
- un élément bâti de type véranda.

L'éclairage des combles peut être assuré:

- soit par des ouvertures en lucarnes,
- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants
- soit par des ouvertures en pignon.

Les lucarnes en saillie sont autorisées si leur longueur cumulée est inférieure au tiers de la longueur de la façade et qu'elles ne sont pas accolées.



Un seul rang d'ouvertures de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture. Ces châssis doivent être de proportion plus haute que large, composés avec les ouvertures en façade et encadrés dans le même plan que la toiture.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction et sont autorisées sur le pan opposé à la rue.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante peuvent être admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction,

#### ▪ Les façades

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles : plâtre, chaux et sable teinté.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

La couleur des enduits doit être de teinte claire. Les constructions de volumétrie modérée peuvent recevoir des enduits de teintes plus soutenues.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses ...).

Les caissons de volets roulants doivent être installés à l'intérieur des constructions.

Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux etc...) et/ou d'enduits.

### 11-2 Les éléments techniques :

- Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

- Les rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes

techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

▪ **Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

▪ **Les dévoiements des conduits de cheminée**

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc...).

▪ **Les antennes**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

▪ **Les panneaux solaires ou photovoltaïques**

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

**11-3 Les clôtures et les portails :**

Clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès.

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, contreplaqué, etc...) est interdit.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres sur rue et en limites séparatives. Sur rue la clôture doit être composée d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un élément ajouré.

Des hauteurs supérieures pourront toutefois être autorisées pour permettre une meilleure harmonisation avec l'environnement bâti.

Le mur bahut peut ponctuellement, avoir une hauteur supérieure 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.

Les portails et portillons d'accès

Ils seront de forme simple, pleins ou ajourés, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2 mètres**.

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

## **ARTICLE UM 12 :**

### **Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

#### **12-1 Prescriptions en matière de stationnement des véhicules**

##### **12-1-1 Nombre de places à réaliser :**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, 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 de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

##### Pour les constructions à destination d'habitation :

- 2 places par logement.

##### Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de **40 m<sup>2</sup>** de Surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

##### Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de **60 m<sup>2</sup>** de Surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

##### Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 2 places de stationnement pour 3 chambres.
- Les places commandées sont interdites.

##### Pour les constructions à destination d'entrepôt :

- 1 place par tranche de **100 m<sup>2</sup>** de Surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

##### Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

#### **12-1-2 Dispositions particulières dans le cas d'une extension**

- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement (27 septembre 2012) à condition que :
  - a) il ne soit pas créé plus de 20m<sup>2</sup> de Surface de plancher
  - ou

b) les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les autres dispositions du présent règlement.

### **12-2 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos :**

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 4 logements il doit être créé des locaux dédiés aux vélos. Ces locaux doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés.
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

### **12-3 Normes techniques**

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

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

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

## **ARTICLE UM 13 :**

### **Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

#### **13-1 Analyse paysagère du site**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

#### **13-2 Dispositions générales :**

##### **13-2-1 Les espaces libres**

- **50 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.
- **60 %** au moins des espaces libres de toute construction doivent être traités en surfaces non imperméabilisées. Ces espaces non imperméabilisés ne peuvent être affectés au stationnement que sur 30% au maximum de leur surface.

- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Un arbre est imposé pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

**13-2-2 Aires de stationnement :**

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

**13-2-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics :**

Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

**13-2-4 Essences végétales :**

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.

**ARTICLE UM 14 :  
Le coefficient d'occupation du sol**

**14-1 Règles générales :**

Le COS est fixé à **0,30**.

**14-2 Règles particulières :**

**14-2-1** Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions et installations nécessaires aux services publics. Toutefois, ces constructions sont soumises au respect des articles 1 à 13 du présent règlement.

**14-2-2** En cas de division de terrain, le calcul du COS sera effectué conformément aux dispositions de l'article L123-1-11 du Code de l'Urbanisme. C'est à dire que sur le terrain issu d'un détachement effectué après la date de l'approbation du PLU et depuis moins de 10 ans, il ne pourra être construit que dans la limite des droits à construire qui n'ont pas déjà été utilisés sur le terrain d'origine.

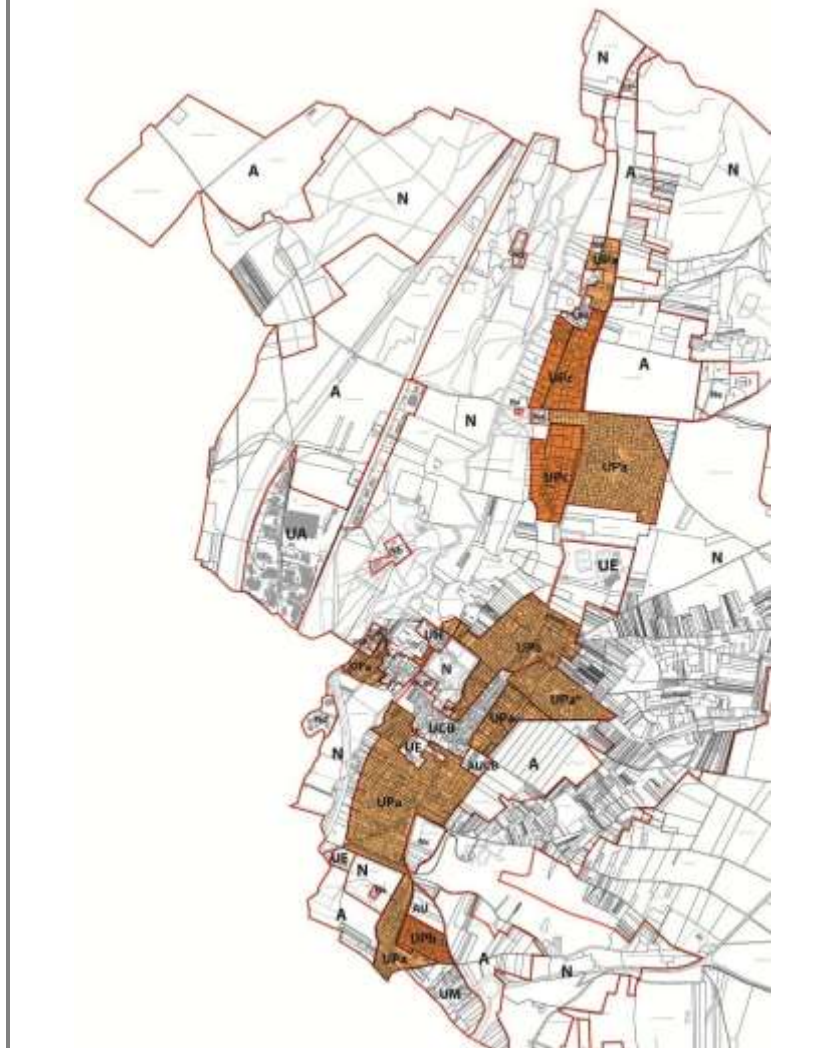
## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

Cette zone correspond aux quartiers d'habitat de forme pavillonnaire. Elle comprend trois sous-secteurs intitulés a, b, c en fonction des caractéristiques actuelles de chaque quartier (implantations, emprises bâties, densité...). Le règlement vise à faciliter l'ensemble des travaux d'extension, d'aménagement, de réhabilitation des constructions existantes. Pour les constructions nouvelles, les règles définies veillent à garantir une bonne insertion des maisons nouvelles dans leur quartier.

L'objectif du règlement concilie évolution douce (densification modérée à travers la réalisation ponctuelle de nouvelles constructions, extension du bâti...) et préservation du cadre de vie de ces quartiers (maîtrise de l'impact des constructions futures, traitement végétalisé...).

D'une manière générale, les règles de la zone UP permettent une évolution maîtrisée préservant les formes urbaines.

plan de délimitation



**ARTICLE UP 1 :****Les occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions destinées à l'artisanat, au commerce, au bureau à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- L'implantation et l'extension des constructions à destination exclusive d'entrepôts,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

**ARTICLE UP 2 :****Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**2-1** Les constructions à usage de commerce et d'artisanat à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne pour les constructions à usage d'habitation,
- que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

**2-2** Les constructions à destination de bureau à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- d'être intégrées à une construction à usage d'habitation ;
- que la surface de Surface de plancher n'excède pas 100 m<sup>2</sup> par construction.

**2-3** Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances.

**2-4** Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

**Article UP 3 :****Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****3-1 Les accès**

**3-1-1 Règle générale :** la largeur minimale de l'accès est fixée à **4mètres**.

Toutefois, la largeur minimale de l'accès peut être inférieure à 4 mètres dans le cas d'un aménagement ou d'une extension n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> de Surface de plancher d'une construction existante et sous réserve du paragraphe ci-après.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m<sup>2</sup> de Surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie

**3-1- 2 Nombres d'accès autorisés :**

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 15 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

**3-2 Les voies nouvelles :**

L'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur de **8 mètres**, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **7 mètres dans les cas suivants :**

-Lorsque la voie nouvelle est à sens unique

-Lorsque la voie n'excède pas 30 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 3 logements.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

**ARTICLE UP 4 :**

**Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications**

**4-1 Eau potable :**

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

**4-2 Assainissement :**

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée :

- Toute précaution devra être prise pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux

internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

#### **4.2-1 Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

#### **4.2-2 Eaux pluviales**

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement et en aucun cas dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Elles seront infiltrées, régulées ou traitées selon les cas. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »).

Les eaux de toitures sont infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries privées sont traitées (débouillées et déshuilées) avant infiltration dans le milieu naturel. Toute disposition permettant la non imperméabilisation du sol de ces emplacements de stationnement sera privilégiée.

Si l'infiltration n'est pas possible après étude de la nature du sol confirmée par une expertise fournie par le propriétaire, les eaux pluviales sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des eaux pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter le rejet à 1,2 l/s par hectare.

#### **4-3 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.) :**

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

#### **4-4. Déchets ménagers et assimilés :**

A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

Afin d'assurer dans des conditions de bon fonctionnement la collecte sélective des déchets, il est imposé aux maîtres d'ouvrages des immeubles de logements de réaliser des locaux « ordures ménagères » présentant les surfaces minimales imposées par l'autorité compétente (y compris l'emplacement des bacs et les dégagements nécessaires pour leur manipulation).

## **Article UP 5 : Les superficies minimales des terrains constructibles**

Non réglementé.

## **ARTICLE UP 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**

### **6-1 Règle générale :**

A l'intérieur des secteurs UPa, UPa\* et UPb :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter dans une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement des voies existantes à la date d'approbation du présent règlement (27 septembre 2012) et à une distance minimale de **5 mètres** par rapport à l'alignement.

Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles s'implantent en prolongement d'une ou des constructions existantes sur les parcelles voisines.

A l'intérieur du secteur UPc :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance minimale de **5 mètres** par rapport à l'alignement.

### **6-2 Règles particulières :**

**6-2-1** Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (27 septembre 2012) ne respectant pas les dispositions figurant au 6.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans la mesure où :

- L'extension horizontale est inférieure ou égale à 20% du linéaire de façade dans la limite de 5 mètres
- La surélévation n'excède pas 1, 50 m à l'aplomb de la façade concernée.

**6-2-2** Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (27 septembre 2012).

**6-2-3** Les constructions et installations nécessaires aux services publics s'implantent à l'alignement ou en retrait de 1 mètre au minimum.

**6-2-4** Cas particulier des terrains situés en angle de rue :

La construction devra respecter une marge de recul de 5 m :

- Par rapport à l'alignement de la voie la plus large lorsque les voies sont de largeur inégale.
- Indifféremment par rapport à l'alignement de l'une ou l'autre des voies lorsque les voies sont de largeur égale.

- Par rapport à l'autre voie, il n'est pas fixé de règle de recul.
- En cas de pan coupé la construction devra respecter une règle de recul minimum de 5 mètres de part et d'autre.

**6-2-5** En application de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

## **ARTICLE UP 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **7-1 Règle générale :**

#### **7-1-1 Cas des terrains existants à la date d'approbation du présent règlement (27 septembre 2012)**

##### A l'intérieur des secteurs UPa, UPa\* et UPb :

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 12,5 mètres, l'implantation de la construction est autorisée sur les limites séparatives latérales.
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure ou égale à 12,5 mètres, la construction est autorisée sur une limite séparative latérale au maximum.
- Les constructions s'implantent en retrait des limites séparatives de fond de parcelle en respectant les dispositions figurant au 7-1-3.

##### A l'intérieur du secteur UPc :

- Les constructions s'implantent en retrait des limites séparatives en respectant les dispositions figurant au 7-1-3.

#### **7-1-2 Cas des terrains créés après la date d'approbation du présent règlement (27 septembre 2012)**

- Les constructions s'implantent en retrait de toutes les limites séparatives en respectant les dispositions figurant au 7-1-3.

#### **7-1-3 Implantation en retrait des limites séparatives**

##### **7-1-3-1 Implantation en retrait des limites séparatives latérales**

##### A l'intérieur des secteurs UPa, UPa \* et UPb :

Les marges minimum de retrait des limites séparatives latérales sont égales à :

- **8 mètres** minimum, si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes.
- **2,5 mètres** au minimum si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes.

##### A l'intérieur du secteur UPc :

Les marges minimum de retrait des limites séparatives latérales sont égales à :

- **10 mètres** minimum

### 7-1-3-2 Implantation en retrait des limites séparatives de fond de parcelle

#### A l'intérieur des secteurs UPa, UPa\* et UPb :

Les marges minimum de retrait des limites séparatives en fond de parcelles sont égales à :

- **8 mètres** minimum, si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes.
- **4 mètres** au minimum si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes.

#### A l'intérieur du secteur UPc :

Les marges minimum de retrait des limites séparatives en fond de parcelles sont égales à :

- **15 mètres** minimum.

## 7-2 Règles particulières :

**7-2-1 S'il existe une construction sur le terrain, le long de la limite séparative**, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction pré-existante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur.

**7-2-2** Les dispositions de cet article ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (27 septembre 2012).

**7-2-3** les **piscines non couvertes** – exemptées de permis de construire au titre des articles R. 421-2 et R.421-9 du code de l'urbanisme – doivent respecter une marge de reculement telle que leur bassin soit situé à une distance au moins égale à 1,5 mètre de la limite.

### **7-2-4** Exception pour les extensions de **constructions existantes** :

Si une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (27 septembre 2012) est implantée à une distance inférieure à celle fixée au 7-1 vis-à-vis de la limite séparative, les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante en longueur et/ou en hauteur à condition que la longueur totale de la façade mesurée parallèlement à la limite séparative (y compris l'extension) ne dépasse pas 10 mètres.

Toutefois, au delà de ces 10 mètres, 3 mètres supplémentaires sont admis à condition que la construction soit en rez-de-chaussée, et ne présente pas une hauteur supérieure à 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

Aucune ouverture créant des vues directes ne peut être créée sauf si elle respecte les dispositions du 7-1-3.

### **7-2-5** Le cas particulier des **constructions annexes** (garages, abris de jardins...)

Quelle que soit la largeur du terrain, les constructions annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

Lorsqu'elle est implantée sur une limite séparative :

- la longueur totale des façades implantées sur la limite ne peut excéder 6 mètres.
- Lorsque la construction est implantée à l'angle de deux limites la longueur totale ne peut excéder 6 mètres sur l'une des limites et 3 mètres sur l'autre.

- la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne peut excéder 2,50 mètres et elle ne peut dépasser 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

Lorsqu'une construction annexe est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la marge de recul est égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout avec un minimum de 2,5 mètres mesuré au droit de la construction.

Toutefois, pour les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 6 m<sup>2</sup>, la marge de recul doit être au moins égale à 0,60 mètre.

**7-2-6** Les **constructions et installations nécessaires aux services publics** s'implantent en limite séparative ou en retrait de 1 mètre au minimum.

**7-2-7** Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

**7-2-8** En application de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

## **ARTICLE UP 8 :**

### **L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

#### **8-1 Règles générales :**

La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée.

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles, les marges de recul ci-après.

A l'intérieur des secteurs UPa, UPa\* et UPb :

La distance minimale entre deux constructions principales est fixée à **16 mètres** en tout point.

A l'intérieur du secteur UPc :

La distance minimale entre deux constructions principales est fixée à **30 mètres** en tout point.

#### **8-2 Règles particulières :**

**8-2-1** la distance minimale entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes doit être au moins égale à **2 mètres**.

**8-2-2** Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc ...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 8 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

**8-2-3** En application de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

## ARTICLE UP 9 : L'emprise au sol des constructions

### 9-1 Règle générale :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder :  
**30 %** de la superficie totale du terrain en secteur UPa, UPa\* et UPb.  
**15 %** de la surface du terrain en secteur UPc.

L'emprise au sol est limitée à :

- 300 m<sup>2</sup> par bâtiment isolé à destination commerciale en UPa,
- 200 m<sup>2</sup> par bâtiment isolé pour toute autre vocation.

L'emprise au sol cumulée des bâtiments annexes non contigus au bâtiment principal ne peut excéder **30 m<sup>2</sup>**.

### 9-2 Règles particulières :

**9-2-1** Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

**9-2-2** En application de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

## ARTICLE UP 10 : La hauteur maximale des constructions

### 10-1 Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval :

- du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement
- de l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement

### 10-2 Règles générales :

La hauteur des constructions ne peut excéder **6 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère) et **10 mètres** au faîtage.

### 10-3 Règles particulières :

**10-3-1** : Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (27 septembre 2012) ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2**, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du présent règlement (27 septembre 2012).

**10-3-2 :** La hauteur des constructions annexes mesurées au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder **3,50 mètres**.

## **ARTICLE UP 11 :**

### **L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

**Rappel :** En application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme.

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

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

Un cahier de recommandations architecturales et paysagères annexé au dossier de PLU vient compléter les prescriptions figurant ci-après.

#### **Dispositions générales à prendre en compte :**

##### **11-1 Composition générale et volumétrie des constructions :**

###### **▪ Les toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures à pente doivent avoir un degré de pente moyen pris entre le faitage et la gouttière compris entre 35° et 55°.

Dans le cas d'une toiture de type Mansart, la hauteur de la façade mesurée à l'égout doit correspondre au minimum à 75% de la hauteur totale de la construction mesurée au faitage.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.

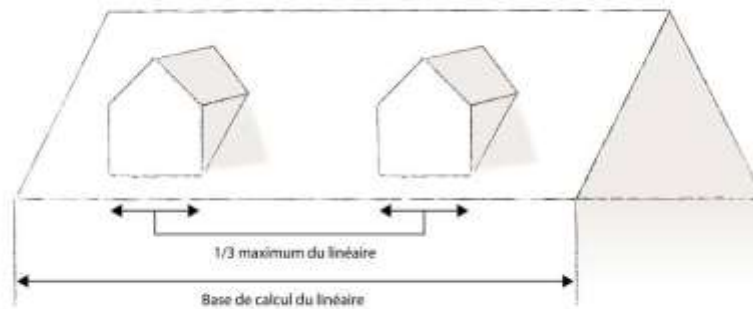
Une toiture à faible pente (de 20° minimum) peut être autorisée pour :

- un bâtiment annexe (exemple : un garage) de faible dimension,
- un élément bâti de type véranda.

L'éclairage des combles peut être assuré:

- soit par des ouvertures en lucarnes,
- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants
- soit par des ouvertures en pignon.

Les lucarnes en saillie sont autorisées si leur longueur cumulée est inférieure au tiers de la longueur de la façade et qu'elles ne sont pas accolées.



Un seul rang d'ouvertures de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture. Ces châssis doivent être de proportion plus haute que large, composés avec les ouvertures en façade et encastés dans le même plan que la toiture.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction et sont autorisées sur le pan opposé à la rue.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante peuvent être admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction,

#### ▪ Les façades

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles : plâtre, chaux et sable teinté.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

La couleur des enduits doit être de teinte claire. Les constructions de volumétrie modérée peuvent recevoir des enduits de teintes plus soutenues.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses ...).

Les caissons de volets roulants doivent être installés à l'intérieur des constructions.

Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux etc...) et/ou d'enduits.

### 11-2 Les éléments techniques :

- Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

- Les rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

- **Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

- **Les dévoiements des conduits de cheminée**

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc...).

- **Les antennes**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

- **Les panneaux solaires ou photovoltaïques**

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

### 11-3 Les clôtures et les portails :

#### Clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès.

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, contreplaqué, etc...) est interdit.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres sur rue et en limites séparatives. Sur rue la clôture doit être composée d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un élément ajouré.

Des hauteurs supérieures pourront toutefois être autorisées pour permettre une meilleure harmonisation avec l'environnement bâti.

Le mur bahut peut ponctuellement, avoir une hauteur supérieure 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.

#### Les portails et portillons d'accès

Ils seront de forme simple, pleins ou ajourés, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2 mètres**.

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

**11-4 Les dispositions particulières applicables aux ensembles urbains et constructions faisant l'objet d'une identification spécifique au titre de l'article L 123-1-57° du Code de l'Urbanisme :**

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment identifié au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus dans un souci de mise en valeur des éléments contribuant à l'identité urbaine et architecturale spécifiques à la construction ou l'ensemble de constructions considéré.

La destruction de tout ou partie d'une construction ou d'un ensemble urbain identifié au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite en application de l'article L 421-3.

Les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi identifiés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Les éléments identifiés sont les suivants :

- mur en pierre rue Traversière et rue de Champigny
- statue de la Vierge, angle des rues de la Maladrerie et de Villeneuve

**11-5 Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme :**

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage comme espace paysager remarquable au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Dans le cas où un arbre est abattu, il doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Les éléments identifiés sont les suivants :

- alignement d'arbres, allée des Marronniers
- noyers, 8 rue des Ouches
- source, rue des Ponts

**ARTICLE UP 12 :****Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement****12-1 Prescriptions en matière de stationnement des véhicules****12-1-1 Nombre de places à réaliser :**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, 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 de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 2 places par logement.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de **40 m<sup>2</sup>** de Surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de **60 m<sup>2</sup>** de Surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 2 places de stationnement pour 3 chambres.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'entrepôt :

- 1 place par tranche de **100 m<sup>2</sup>** de Surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

**12-1-2 Dispositions particulières dans le cas d'une extension**

- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement (27 septembre 2012) à condition que :
  - a) il ne soit pas créé plus de 20m<sup>2</sup> de Surface de plancher
  - ou
  - b) les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les autres dispositions du présent règlement.

**12-2 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos :**

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 4 logements il doit être créé des locaux dédiés aux vélos. Ces locaux doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés.
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

**12-3 Normes techniques**

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

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

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

**ARTICLE UP 13 :****Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations****13-1 Analyse paysagère du site**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

**13-2 Dispositions générales :****13-2-1 Les espaces libres**

- **En zone UPa et UPa\* : 50 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.  
**70 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en surfaces non imperméabilisées. Ces espaces non imperméabilisés ne peuvent être affectés au stationnement que sur 20% au maximum de leur surface.
- **En zone UPb : 60 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.  
**70 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en surfaces non imperméabilisées. Ces espaces non imperméabilisés ne peuvent être affectés au stationnement que sur 20% au maximum de leur surface.
- **En zone UPc : 70 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.  
**80 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en surfaces non imperméabilisées. Ces espaces non imperméabilisés ne peuvent être affectés au stationnement que sur 20% au maximum de leur surface.
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Un arbre est imposé pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

**13-2-2 Aires de stationnement :**

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

**13-2-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics :**

Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

**13-2-4 Essences végétales :**

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.

**13- 3 Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme :**

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage comme espace paysager remarquable au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Dans le cas où un arbre est abattu, il doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

**ARTICLE UP 14 :****Le coefficient d'occupation du sol****14-1 Règles générales :**

Le COS est fixé par secteur sur le document graphique.  
Il n'est pas fixé de COS dans le secteur UPa\*.

**14-2 Règles particulières :**

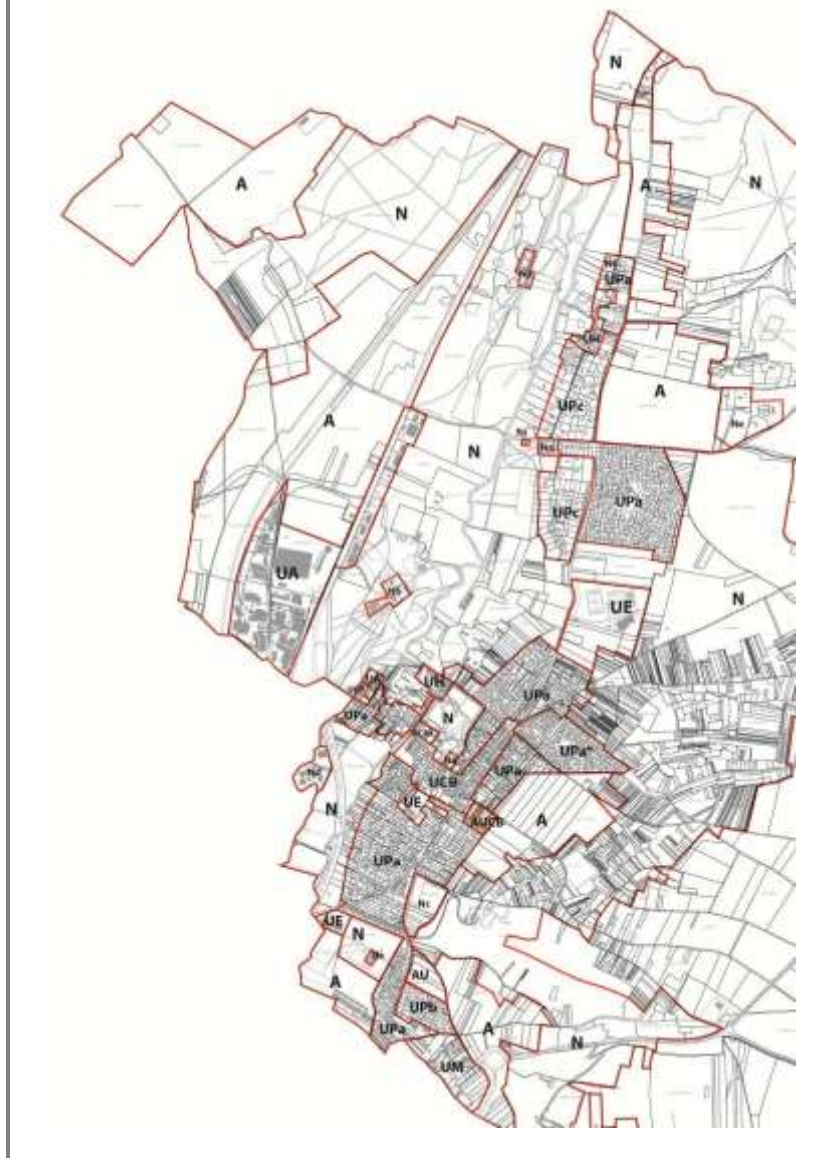
**14-2-1** Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions et installations nécessaires aux services publics. Toutefois, ces constructions sont soumises au respect des articles 1 à 13 du présent règlement.

**14-2-2** En cas de division de terrain, le calcul du COS sera effectué conformément aux dispositions de l'article L123-1-11 du Code de l'Urbanisme. C'est à dire que sur le terrain issu d'un détachement effectué après la date de l'approbation du PLU et depuis moins de 10 ans, il ne pourra être construit que dans la limite des droits à construire qui n'ont pas déjà été utilisés sur le terrain d'origine.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **AUCB**

Zone AUCB (les Barguins) : zone intégrée dans le tissu urbain destinée à accueillir des logements dans le cadre d'une opération d'ensemble.

plan de délimitation



**ARTICLE AUCB 1 :****Les occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions destinées à l'artisanat, au commerce,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions à destination d'entrepôts,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

**ARTICLE AUCB 2 :****Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**2-1** Les constructions nouvelles sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui porte sur l'ensemble de la zone.

Le schéma doit garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et avec les futures opérations susceptibles d'être réalisées en contiguïté. Il doit prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble.

**2-2** Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

**2-3** En application des dispositions de l'article L 123-2 b) du Code de l'Urbanisme la zone est couverte par un emplacement réservé pour mixité sociale, 50% au moins du nombre total des logements réalisés dans la zone doit être des logements locatifs sociaux.

**Article AUCB 3 :****Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****3-1 Les accès****3-1-1 Règle générale :**

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m<sup>2</sup> de Surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou

ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie

### **3-1- 2 Nombres d'accès autorisés :**

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 15 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

### **3-2 Les voies nouvelles :**

L'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur de **8 mètres**, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **7 mètres dans les cas suivants :**

-Lorsque la voie nouvelle est à sens unique

-Lorsque la voie n'excède pas 30 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 3 logements.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

## **ARTICLE AUCB 4 :**

### **Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications**

#### **4-1 Eau potable :**

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

#### **4-2 Assainissement :**

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée :

- Toute précaution devra être prise pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est

destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

#### **4.2-1 Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

#### **4.2-2 Eaux pluviales**

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement et en aucun cas dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Elles seront infiltrées, régulées ou traitées selon les cas. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »).

Les eaux de toitures sont infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries privées sont traitées (débouillées et déshuilées) avant infiltration dans le milieu naturel. Toute disposition permettant la non imperméabilisation du sol de ces emplacements de stationnement sera privilégiée.

Si l'infiltration n'est pas possible après étude de la nature du sol confirmée par une expertise fournie par le propriétaire, les eaux pluviales sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des eaux pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter le rejet à 1,2 l/s par hectare.

#### **4-3 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.) :**

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

#### **4-4. Déchets ménagers et assimilés :**

A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

Afin d'assurer dans des conditions de bon fonctionnement la collecte sélective des déchets, il est imposé aux maîtres d'ouvrages des immeubles de logements de réaliser des locaux « ordures ménagères » présentant les surfaces minimales imposées par l'autorité compétente (y compris l'emplacement des bacs et les dégagements nécessaires pour leur manipulation).

### **Article AUCB 5 : Les superficies minimales des terrains constructibles**

Non réglementé.

**ARTICLE AUCB 6 :****L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques****6-1 Règle générale :**

**6-1-1** En vis à vis de la rue des Vignes, les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait à une distance maximale de **3 mètres** par rapport à l'alignement.

**6-1-2** En vis à vis des autres rues, les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait à une distance comprise entre **3 mètres** et **5 mètres** par rapport à l'alignement.

**6-2 Règles particulières :**

**6-2-1** Les constructions et installations nécessaires aux services publics s'implantent à l'alignement ou en retrait de 1 mètre au minimum.

**6-2-2** En application de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

**ARTICLE AUCB 7 :****L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****7-1 Règle générale :**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.

Les marges minimum de retrait des limites séparatives latérales sont égales à :

- **8 mètres** minimum, si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes.
- **2,5 mètres** au minimum si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes.

Les marges minimum de retrait des limites séparatives de fond de parcelles sont égales à **15 mètres** minimum.

**7-2 Règles particulières :**

**7-2-1** S'il existe une construction sur le terrain, le long de la limite séparative, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction pré-existante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur.

**7-2-2** Les **piscines non couvertes** – exemptées de permis de construire au titre des articles R. 421-2 et R.421-9 du code de l'urbanisme – doivent respecter une marge de reculement telle que leur bassin soit situé à une distance au moins égale à 1,5 mètre de la limite.

**7-2-3** Le cas particulier des **constructions annexes** (garages, abris de jardins...)

Quelle que soit la largeur du terrain, les constructions annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

Lorsqu'elle est implantée sur une limite séparative :

- la longueur totale des façades implantées sur la limite ne peut excéder 6 mètres. Lorsque la construction est implantée à l'angle de deux limites la longueur totale ne peut excéder 6 mètres sur l'une des limites et 3 mètres sur l'autre.
- la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne peut excéder 2,50 mètres et elle ne peut dépasser 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

Lorsqu'une construction annexe est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la marge de recul est égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout avec un minimum de 2,5 mètres mesuré au droit de la construction.

Toutefois, pour les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 6 m<sup>2</sup>, la marge de recul doit être au moins égale à 0,60 m.

**7-2-4** Les **constructions et installations nécessaires aux services publics** s'implantent en limite séparative ou en retrait de 1 mètre au minimum.

**7-2-5** Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

**7-2-6** En application de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

### **ARTICLE AUCB 8 :**

#### **L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

##### **8-1 Règles générales :**

La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée.

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles, les marges de recul ci-après.

La distance minimale entre deux constructions est fixée à **8 mètres** en tout point.

##### **8-2 Règles particulières :**

**8-2-1** la distance minimale entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes doit être au moins égale à **2 mètres**.

**8-2-2** Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc ...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 6 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

**8-2-3** En application de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

## ARTICLE AUCB 9 : L'emprise au sol des constructions

### 9-1 Règle générale :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder :

- 40 %** de la superficie totale du terrain située dans une bande de 50 mètres de profondeur comptée à partir de la rue des Vignes,
- 30%** pour le reste de la zone.

### 9-2 Règles particulières :

**9-2-1** Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

**9-2-2** En application de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

## ARTICLE AUCB 10 : La hauteur maximale des constructions

### 10-1 Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval :

- du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement
- de l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement

### 10-2 Règles générales :

**10-2-1** Dans une bande de 50 mètres de profondeur comptée à partir de la rue des Vignes :

La hauteur des constructions ne peut excéder **6 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère) et **10 mètres** au faîtage.

**10-2-2** Pour le reste de la zone :

La hauteur des constructions ne peut excéder **3,5 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère) et **7 mètres** au faîtage.

### 10-3 Règles particulières :

La hauteur des constructions annexes mesurées au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder **3,50 mètres**.

## ARTICLE AUCB 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

**Rappel :** En application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme.

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

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

Un cahier de recommandations architecturales et paysagères annexé au dossier de PLU vient compléter les prescriptions figurant ci-après.

**Dispositions générales à prendre en compte :**

**11-1 Composition générale et volumétrie des constructions :**

▪ **Les toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures à pente doivent avoir un degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière compris entre 35° et 55°.

Une toiture à faible pente (de 20° minimum) peut être autorisée pour :

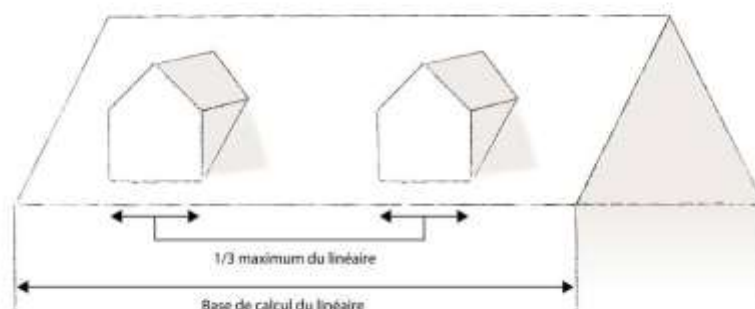
- un bâtiment annexe (exemple : un garage) de faible dimension,
- un élément bâti de type véranda.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.

L'éclaircissement des combles peut être assuré:

- soit par des ouvertures en lucarnes,
- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants
- soit par des ouvertures en pignon.

Les lucarnes en saillie sont autorisées si leur longueur cumulée est inférieure au tiers de la longueur de la façade et qu'elles ne sont pas accolées.



Un seul rang d'ouvertures de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture. Ces châssis doivent être de proportion plus haute que large, composés avec les ouvertures en façade et encastés dans le même plan que la toiture.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction et sont autorisées sur le pan opposé à la rue.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante peuvent être admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction,

### ▪ **Les façades**

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles : plâtre, chaux et sable teinté.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

La couleur des enduits doit être de teinte claire. Les constructions de volumétrie modérée peuvent recevoir des enduits de teintes plus soutenues.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses ...).

Les caissons de volets roulants doivent être installés à l'intérieur des constructions.

Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux etc...) et/ou d'enduits.

## **11-2 Les éléments techniques :**

### ▪ **Les descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

### ▪ **Les rampes de parking**

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

### ▪ **Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

### ▪ **Les dévoiements des conduits de cheminée**

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc...).

### ▪ **Les antennes**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

▪ **Les panneaux solaires ou photovoltaïques**

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

**11-3 Les clôtures et les portails :**

Clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès.

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, contreplaqué, etc...) est interdit.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres sur rue et en limites séparatives. Sur rue la clôture doit être composée d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un élément ajouré.

Des hauteurs supérieures pourront toutefois être autorisées pour permettre une meilleure harmonisation avec l'environnement bâti.

Le mur bahut peut ponctuellement, avoir une hauteur supérieure à 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.

Les portails et portillons d'accès

Ils seront de forme simple, pleins ou ajourés, sans excès de surcharges décoratives,. Leur hauteur ne doit pas excéder **2 mètres**.

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

**ARTICLE AUCB 12 :**

**Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

**12-1 Prescriptions en matière de stationnement des véhicules**

**Nombre de places à réaliser :**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, 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 de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 2 places par logement.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de **40 m<sup>2</sup>** de Surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 2 places de stationnement pour 3 chambres.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

### **12-2 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos :**

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 4 logements il doit être créé des locaux dédiés aux vélos. Ces locaux doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés.
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

### **12-3 Normes techniques**

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

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

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

## **ARTICLE AUCB 13 :**

### **Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

#### **13-1 Analyse paysagère du site**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

## 13-2 Dispositions générales :

### 13-2-1 Les espaces libres

- **50 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.
- **60 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en surfaces non imperméabilisées. Ces espaces non imperméabilisés ne peuvent être affectés au stationnement que sur 30% au maximum de leur surface.
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Un arbre est imposé pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

### 13-2-2 Aires de stationnement :

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

### 13-2-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics :

Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

### 13-2-4 Essences végétales :

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.

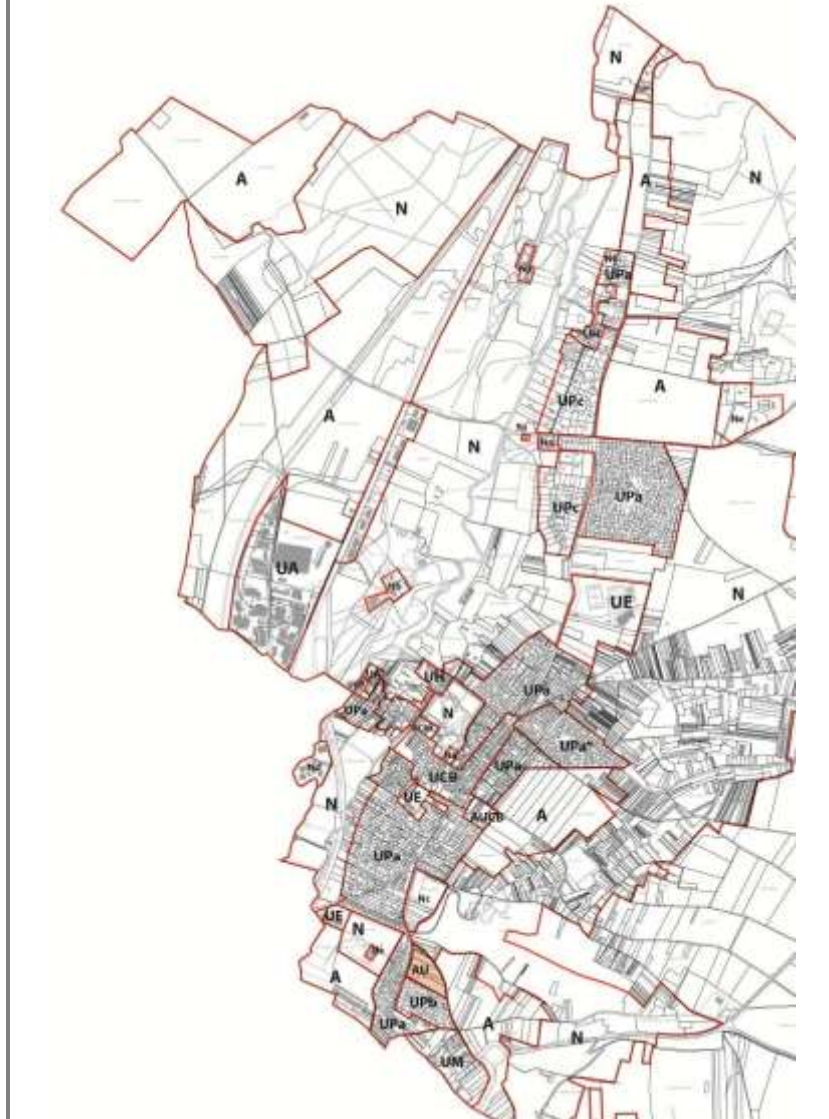
## **ARTICLE AUCB 14 :** **Le coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de COS.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **AU**

La zone AU est située au sud du bourg près de l'entrée sud de la commune. Il s'agit d'un secteur d'urbanisation future non ouvert à court terme.

plan de délimitation



---

**ARTICLE AU 1 :**  
**Les occupations et utilisations du sol interdites**

---

- Les constructions de toute nature,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

**ARTICLE AU 2 :**  
**Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

Non réglementé.

**Article AU 3 :**  
**Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

---

Non réglementé.

**ARTICLE AU 4 :**  
**Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications**

---

Non réglementé.

**Article AU 5 :**  
**Les superficies minimales des terrains constructibles**

---

Non réglementé.

**ARTICLE AU 6 :**  
**L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**

---

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance minimale de **5 mètres** par rapport à l'alignement.

**ARTICLE AU 7 :**  
**L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Les constructions s'implantent en retrait de **4 mètres** au minimum de toutes les limites séparatives.

**ARTICLE AU 8 :**

**L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Non réglementé.

**ARTICLE AU 9 :**

**L'emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

**ARTICLE AU 10 :**

**La hauteur maximale des constructions**

Non réglementé.

**ARTICLE AU 11 :**

**L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Non réglementé.

**ARTICLE AU 12 :**

**Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Non réglementé.

**ARTICLE AU 13 :**

**Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

Non réglementé.

**ARTICLE AU 14 :**

**Le coefficient d'occupation du sol**

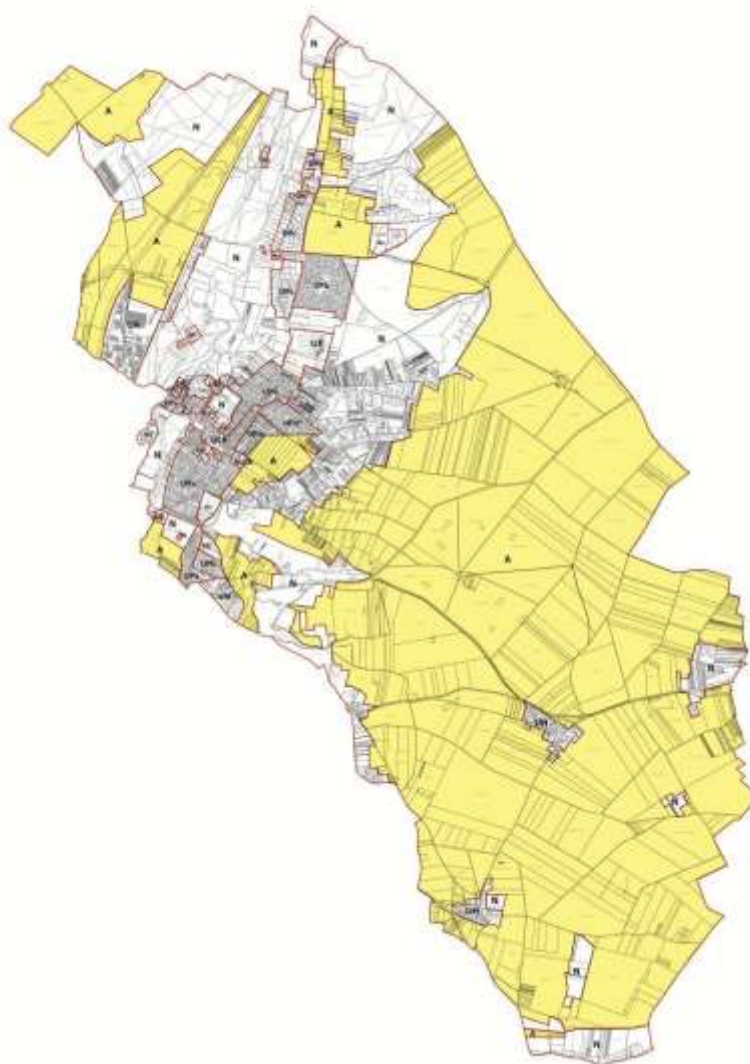
Non réglementé.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Cette zone qui s'étend sur la majeure partie du territoire correspond à tous les espaces cultivés aujourd'hui.  
La zone A est dédiée à l'activité agricole.  
Certains bâtiments des fermes de la Grange des Noyers et de Beauvais sont identifiés au titre de l'article R.123-12 2° du Code de l'Urbanisme, qui autorise une évolution et un changement d'affectation du bâti.

plan de délimitation



**ARTICLE A1 :****Les occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions destinées à l'industrie, l'entrepôt, l'artisanat, au commerce, au bureau,
- Les constructions destinées d'habitation, à l'hébergement hôtelier, à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration sauf celles autorisées à l'article 2
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire sauf celles autorisées à l'article 2
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- Les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles, à l'exception des dispositions figurant à l'article 2.

**ARTICLE A 2 :****Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**2-1** Les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles à condition de constituer le siège d'une nouvelle exploitation (ou d'une exploitation de la commune relocalisée) d'une surface comprenant au moins 2 SMI (Surface Minimale d'Installation) et de réaliser un ensemble cohérent.

**2-2** Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles existantes, à condition d'être situées à moins de 150 mètres du siège d'exploitation et/ou 100 mètres de la limite de la zone UH pour les hameaux de la Montagne et Bonvilliers, sous réserve de la réglementation en vigueur liée à la nature de la construction (élevage avicole...).

**2-3** Les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier à condition d'être réalisées dans des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (27 septembre 2012) identifiées sur le document graphique en application des dispositions de l'article R123-12 2° du Code de l'Urbanisme.

**2-4** Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires aux activités agricoles

**2-5** Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés ou aux activités agricoles.

**Article A 3 :****Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****3-1 Les accès****3-1-1**

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m<sup>2</sup> de Surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie

### **3-1- 2 Nombres d'accès autorisés :**

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 15 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

## **ARTICLE A 4 :**

### **Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications**

#### **4-1 Eau potable :**

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

#### **4-2 Assainissement :**

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée :

- Toute précaution devra être prise pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

**4.2-1 Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

**4.2-2 Eaux pluviales**

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement et en aucun cas dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Elles seront infiltrées, régulées ou traitées selon les cas. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »).

Les eaux de toitures sont infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues.

**4-3 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.) :**

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

**4-4. Déchets ménagers et assimilés :**

A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifiques.

Afin d'assurer dans des conditions de bon fonctionnement la collecte sélective des déchets, il est imposé aux maîtres d'ouvrages des immeubles de logements de réaliser des locaux « ordures ménagères » présentant les surfaces minimales imposées par l'autorité compétente (y compris l'emplacement des bacs et les dégagements nécessaires pour leur manipulation).

**Article A 5 :****Les superficies minimales des terrains constructibles**

Non réglementé.

**ARTICLE A 6 :****L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques****6-1 Règle générale :**

Les constructions nouvelles s'implantent en retrait à une distance minimale de **5 mètres** par rapport à l'alignement.

## 6-2 Règles particulières :

**6-2-1** Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (27 septembre 2012) ne respectant pas les dispositions figurant au 6.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans la mesure où :

- L'extension horizontale est inférieure ou égale à 20% du linéaire de façade dans la limite de 5 mètres
- La surélévation n'excède pas 1,50 m à l'aplomb de la façade concernée.

**6-2-2** Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (27 septembre 2012).

## ARTICLE A 7 :

### L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 7-1 Règle générale :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.  
Les marges minimum de retrait des limites séparatives sont égales à **3 mètres** minimum.

#### 7-2 Règles particulières :

**7-2-1** Lorsque la limite séparative correspond avec une limite de la zone UH, la distance minimale de retrait est fixée **10 mètres**.

**7-2-2** Les dispositions de cet article ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 27 septembre 2012).

**7-2-3** Exception pour les extensions de **constructions existantes** :

Si une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (27 septembre 2012) est implantée à moins de 3 mètres de la limite séparative, les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante en longueur et/ou en hauteur à condition que la longueur totale de la façade mesurée parallèlement à la limite séparative (y compris l'extension) ne dépasse pas 10 mètres.

**7-2-4** Les **installations nécessaires aux services publics** s'implantent en limite séparative ou en retrait de 1 mètre au minimum.

**7-2-5** Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

**ARTICLE A 8 :****L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.****8-1 Règles générales :**

La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée. Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions est fixée à **3 mètres** en tout point.

**8-2 Règles particulières :**

Il n'est pas fixé de règle pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc ...) réalisés sur les façades de constructions existantes.

**ARTICLE A 9 :****L'emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE A10 :****La hauteur maximale des constructions****10-1 Définition :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval :

- du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement
- de l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement

**10-2 Règles générales :**

La hauteur des constructions ne peut excéder **12 mètres** au faîtage.

**10-3 Règles particulières :**

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (27 septembre 2012) ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2**, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du présent règlement (27 septembre 2012).

**ARTICLE A 11 :****L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

**Rappel :** En application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme.

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

Un cahier de recommandations architecturales et paysagères annexé au dossier de PLU vient compléter les prescriptions figurant ci-après.

### **Dispositions générales à prendre en compte :**

#### **11-1 Composition générale et volumétrie des constructions :**

Afin de s'intégrer dans le paysage spécifique de plateau agricole, les constructions devront s'implanter de manière à avoir un impact limité sur le grand paysage, en s'appuyant par exemple sur le relief naturel (talweg,...) et en composant avec les éléments naturels disponibles (bosquets,...).

##### **▪ Les toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures terrasses doivent respecter les dispositions faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction et sont autorisées sur le pan opposé à la rue.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante peuvent être admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction,

##### **▪ Les façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses ...).

Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux etc...) et/ou d'enduits.

#### **11-2 Les éléments techniques :**

##### **▪ Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

- **Les dévoiements des conduits de cheminée**

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc...).

- **Les antennes**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

- **Les panneaux solaires ou photovoltaïques**

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

### **11-3 Les clôtures et les portails :**

#### Clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ou destinés à un autre usage est interdit.

### **11-4 Les dispositions particulières applicables aux ensembles urbains et constructions faisant l'objet d'une identification spécifique au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme :**

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment identifié au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus dans un souci de mise en valeur des éléments contribuant à l'identité urbaine et architecturale spécifiques à la construction ou l'ensemble de constructions considéré.

La destruction de tout ou partie d'une construction ou d'un ensemble urbain identifié au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite en application de l'article L 421-3.

Les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi identifiés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Les éléments identifiés sont les suivants :

- four à chaux (le long de la RN 20)

### **11-5 Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme :**

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage comme espace paysager remarquable au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Dans le cas où un arbre est abattu, il doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Les éléments identifiés sont les suivants :

- alignement d'arbres, en bordure de la RD 17 (entre Champigny et les Croubies)

## **ARTICLE A 12 :**

### **Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 2 places par logement.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 2 places de stationnement pour 3 chambres.
- Les places commandées sont interdites.

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

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

## **ARTICLE A 13 :**

### **Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

#### **Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme :**

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage comme espace paysager remarquable au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Dans le cas où un arbre est abattu, il doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

## **ARTICLE A 14 :**

### **Le coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de C.O.S.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N couvre des espaces naturels ou forestiers, équipés ou non qui, compte tenu soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, doivent être préservés (article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme)

Elle comprend les espaces suivants : les différents boisements du plateau agricole, des coteaux et du fond de vallée de la Juine.

Des sous-secteurs spécifiques de constructibilité limitée pour les bâtiments existants ont été définis en zone N :

- Na : châteaux (reconnaissance de l'existant)
- Nb : ITEP
- Nc : cimetière
- Nd : stations d'épuration
- Ne : centre équestre
- Nf : les Croubies et quelques habitations près du Clos de Villemartin

plan de délimitation



**ARTICLE N1 :****Les occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions de toutes natures à l'exception des constructions admises dispositions sous conditions figurant à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

**ARTICLE N 2 :****Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières****2-1 Dans les secteurs Na, Nb :**

Est autorisée uniquement l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement et les extensions modérées.

**2-2 Dans le secteur Nc :**

Est autorisée uniquement les installations et constructions nécessaires au fonctionnement du cimetière.

**2-3 Dans le secteur Nd :**

Est autorisée uniquement les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des stations d'épuration.

**2-4 Dans le secteur Ne :**

Est autorisée uniquement les installations et constructions nécessaires au fonctionnement du centre équestre.

**2-5 Dans le secteur Nf :**

Est autorisée uniquement l'aménagement des constructions existantes à date d'approbation du présent règlement, les extensions modérées.

**2-6** Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

**Article N 3 :****Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****3-1 Les accès****3-1-1**

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m<sup>2</sup> de Surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des

personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie

### **3-1- 2 Nombres d'accès autorisés :**

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 15 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

### **3-2 Les voies nouvelles :**

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

## **ARTICLE N 4 :**

### **Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications**

#### **4-1 Eau potable :**

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

#### **4-2 Assainissement :**

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée :

- Toute précaution devra être prise pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

**4.2-1 Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

**4.2-2 Eaux pluviales**

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement et en aucun cas dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Elles seront infiltrées, régulées ou traitées selon les cas. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »).

Les eaux de toitures sont infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries privées sont traitées (débourbées et déshuilées) avant infiltration dans le milieu naturel. Toute disposition permettant la non imperméabilisation du sol de ces emplacements de stationnement sera privilégiée.

Si l'infiltration n'est pas possible après étude de la nature du sol confirmée par une expertise fournie par le propriétaire, les eaux pluviales sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des eaux pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter le rejet à 1,2 l/s par hectare.

**4-3 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.) :**

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

**4-4. Déchets ménagers et assimilés :**

A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

Afin d'assurer dans des conditions de bon fonctionnement la collecte sélective des déchets, il est imposé aux maîtres d'ouvrages des immeubles de logements de réaliser des locaux « ordures ménagères » présentant les surfaces minimales imposées par l'autorité compétente (y compris l'emplacement des bacs et les dégagements nécessaires pour leur manipulation).

**Article N 5 :****Les superficies minimales des terrains constructibles**

Non réglementé.

## ARTICLE N 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

### 6-1 Règle générale :

En dehors de secteurs Na, Nb, Nc, Nd,Ne,Nf la zone N est inconstructible.

Pour les secteurs Na, Nb, Nc, Nd,Ne,Nf, les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait à une distance minimale de **5 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou futur lorsqu'il est prévu sur le document graphique.

### 6-2 Règles particulières :

**6-2-1** Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (27 septembre 2012) ne respectant pas les dispositions figurant au 6.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans la mesure où :

- L'extension horizontale est inférieure ou égale à 20% du linéaire de façade dans la limite de 5 mètres
- La surélévation n'excède pas 1,50 m à l'aplomb de la façade concernée.

**6-2-2** Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (27 septembre 2012).

## ARTICLE N 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 7-1 Règle générale :

En dehors de secteurs Na, Nb, Nc, Nd,Ne,Nf la zone N est inconstructible.

Pour les secteurs Na, Nb, Nc, Nd,Ne,Nf, les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.

Les marges minimum de retrait des limites séparatives sont égales à **8 mètres** minimum.

### 7-2 Règles particulières :

**7-2-1** Les dispositions de cet article ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (27 septembre 2012).

**7-2-2** Exemption pour les extensions de **constructions existantes** :

Si une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (27 septembre 2012) est implantée à moins de 3 mètres de la limite séparative, les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante en longueur et/ou en hauteur à condition que la longueur totale de la façade mesurée parallèlement à la limite séparative (y compris l'extension) ne dépasse pas 10 mètres.

**7-2-3** Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

**ARTICLE N 8 :****L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.****8-1 Règles générales :**

En dehors de secteurs Na, Nb, Nc, Nd, Ne, Nf la zone N est inconstructible.

Pour les secteurs Na, Nb, Nc, Nd, Ne, Nf, la construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée.

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions est fixée à **6 mètres** en tout point.

**8-2 Règles particulières :**

Il n'est pas fixé de règle pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc ...) réalisés sur les façades de constructions existantes.

**ARTICLE N 9 :****L'emprise au sol des constructions**

En dehors de secteurs Na, Nb, Nc, Nd, Ne, Nf la zone N est inconstructible.

Pour les secteurs Na, Nb, Nc, Nd, Ne, Nf, l'emprise au sol maximale des constructions est réglementée de la manière suivante:

- Dans les secteurs Na, Nb l'emprise au sol maximale des constructions est limitée à l'emprise existante à la date d'approbation du présent règlement (27 septembre 2012) augmentée de 5%.
- Dans le secteur Nc il n'est pas fixé de règle.
- Dans le secteur Nd l'emprise au sol maximale des constructions est limitée à l'emprise existante à la date d'approbation du présent règlement (27 septembre 2012) augmentée de 10%.
- Dans le secteur Ne l'emprise au sol maximale des constructions est limitée à l'emprise existante à la date d'approbation du présent règlement (27 septembre 2012) augmentée de 5%.
- Dans le secteur Nf l'emprise au sol maximale des constructions est limitée à l'emprise existante à la date d'approbation du présent règlement (27 septembre 2012) augmentée de 10% dans la limite de 20 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE N10 :****La hauteur maximale des constructions****10-1 Définition :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval :

- du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement
- de l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement

### **10-2 Règles générales :**

En dehors de secteurs Na, Nb, Nc, Nd, Ne, Nf la zone N est inconstructible.

Pour les secteurs Na, Nb, Nc, Nd, Ne, Nf, La hauteur des constructions ne peut excéder **9 mètres** au faîtage.

### **10-3 Règles particulières :**

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (27 septembre 2012) ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2**, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du présent règlement (27 septembre 2012).

## **ARTICLE N 11 :**

### **L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

**Rappel :** En application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme.

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

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

Un cahier de recommandations architecturales et paysagères annexé au dossier de PLU vient compléter les prescriptions figurant ci-après.

### **Dispositions générales à prendre en compte :**

#### **11-1 Composition générale et volumétrie des constructions :**

##### **▪ Les toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures terrasses doivent respecter les dispositions faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction et sont autorisées sur le pan opposé à la rue.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante peuvent être admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction,

### ▪ Les façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses ...).

Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux etc...) et/ou d'enduits.

## 11-2 Les éléments techniques :

### ▪ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

### ▪ Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

### ▪ Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc...).

### ▪ Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

### ▪ Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

## 11-3 Les clôtures et les portails :

### Clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ou destinés à un autre usage est interdit.

#### **11-4 Les dispositions particulières applicables aux ensembles urbains et constructions faisant l'objet d'une identification spécifique au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme :**

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment identifié au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus dans un souci de mise en valeur des éléments contribuant à l'identité urbaine et architecturale spécifiques à la construction ou l'ensemble de constructions considéré.

La destruction de tout ou partie d'une construction ou d'un ensemble urbain identifié au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite en application de l'article L 421-3.

Les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi identifiés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Les éléments identifiés sont les suivants :

- mur en pierre le long du chemin rural n°72 de l'abreuvoir à Champigny
- polissoir
- mur en pierre rue de l'Orangerie et rue du Pressoir
- lavoir rue des Moulins
- lavoir rue des Ponts

#### **11-5 Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme :**

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage comme espace paysager remarquable au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Dans le cas où un arbre est abattu, il doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Les éléments identifiés sont les suivants :

- alignement d'arbres le long de l'allée des Marronniers
- espace paysager à l'angle du chemin aux chèvres et de la RD 17
- espaces naturels du parc du château de Morigny

### **ARTICLE N 12 :**

#### **Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

En dehors de secteurs Na, Nb, Nc, Nd, Ne, Nf la zone N est inconstructible.

Pour les secteurs Na, Nb, Nc, Nd, Ne, Nf, lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions.

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

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

**ARTICLE N 13 :****Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

En dehors de secteurs Na, Nb, Nc, Nd, Ne, Nf la zone N est inconstructible.

Pour les secteurs Na, Nb, Nc, Nd, Ne, Nf, les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

**Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme :**

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage comme espace paysager remarquable au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Dans le cas où un arbre est abattu, il doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

**ARTICLE N 14 :****Le coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

# GLOSSAIRE et DEFINITIONS

Précisions concernant la signification de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

Accès et voie nouvelle :

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert. La largeur de l'accès est mesurée normalement à celui-ci.

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

Alignement par rapport aux voies :

L'alignement ne concerne que la superstructure du bâtiment, un retrait partiel d'éléments de façade pourra être autorisé ainsi que les débords de toiture.

Aménagement dans le volume existant:

Il s'agit des aménagements réalisés à l'intérieur du volume clos d'une construction, cela inclut notamment la création de surface habitable (Surface de plancher) par aménagement de combles ou création de planchers supplémentaires.

Bâtiment annexe :

Est considéré comme bâtiment annexe, une construction non affectée à l'habitation qui n'est pas contiguë à la construction principale à usage d'habitation : garage, abri de jardin, remise à bois...

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 et installations nécessaires aux services publics :

Le terme recouvre l'ensemble des constructions publiques ou privées, affectées à une activité de service au public : cela concerne des équipements administratifs mais aussi les établissements scolaires, ainsi que les équipements publics ou privés qui assurent une fonction dans les domaines suivants : santé, culture, action sociale, sport, loisirs, tourisme, etc.

COS :

Le Coefficient d'Occupation des Sols est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher nette susceptibles d'être construits sur un terrain par rapport à la surface de ce terrain. Par exemple : un COS de 0,5 permet d'obtenir 0,50 m<sup>2</sup> de surface de plancher nette pour 1 mètre carré de terrain, soit pour un terrain de 400 m<sup>2</sup>, une surface de plancher nette de 200 m<sup>2</sup> (400 X 0,5 = 200)

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. Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que les terrasses ou débord de sous sols de 0,60 mètres ou plus par rapport au terrain naturel. Les piscines non

couvertes réalisées, (y compris leurs abords) à une hauteur inférieure en tout point à 0,60 m par rapport au terrain naturel ne constituent pas d'emprise au sol au sens du présent règlement.

La projection au sol de la toiture est prise en compte à partir d'un débord supérieur à 30 cm mesuré perpendiculairement au mur du bâtiment.

### Equipements d'infrastructure :

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...

### Espace Boisé Classé :

C'est une protection particulière instituée par l'article L 130.1 du code de l'urbanisme. Elle s'applique aux espaces boisés ou à boiser et soumet les coupes et abattages d'arbres à autorisation. La construction est interdite dans ces espaces et le caractère boisé des lieux doit être maintenu, le défrichement y est interdit.

### 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. L'extension doit rester « l'accessoire » du « principal ».

### Hauteur au faitage :

Hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture: cheminées, antennes et ouvrages techniques exclus.

### Hauteur à l'acrotère :

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

### 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 du toit (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse).

### Les installations classées :

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

### Marge de reculement :

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).

### 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 du terrain ou à la présence de plantations ou de constructions à sauvegarder.

### Notion d'ouvertures créant des vues directes :

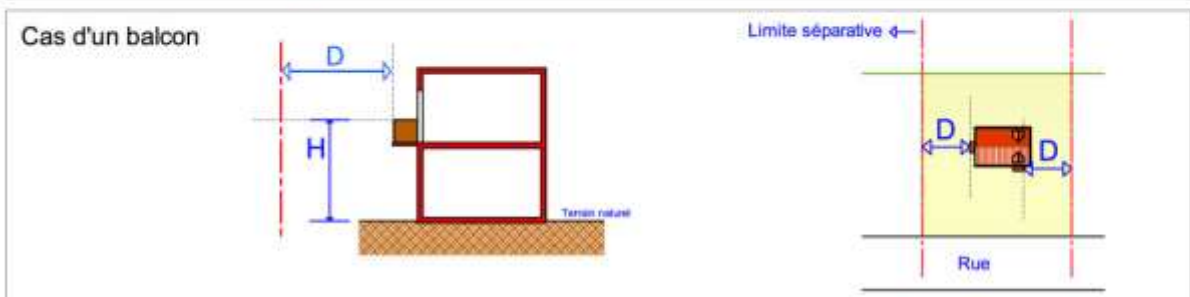
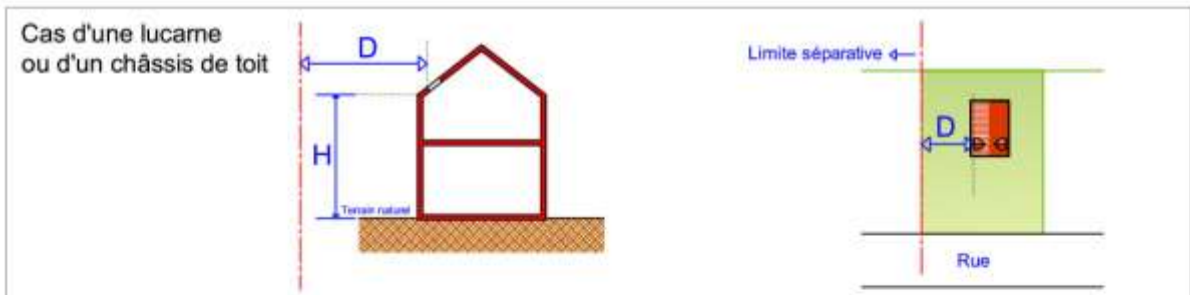
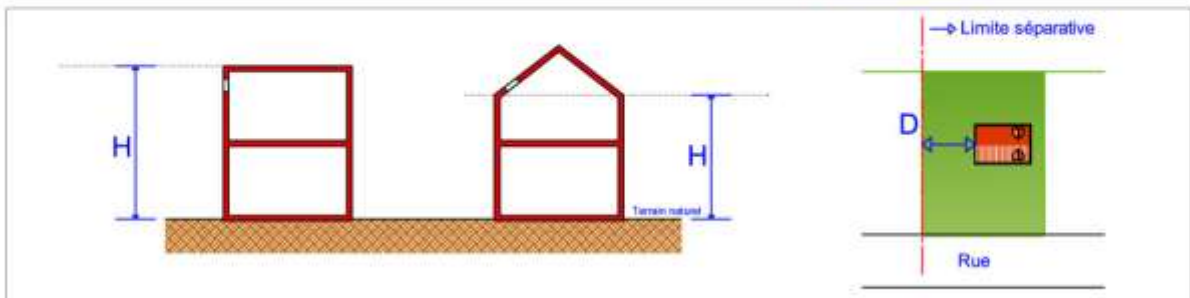
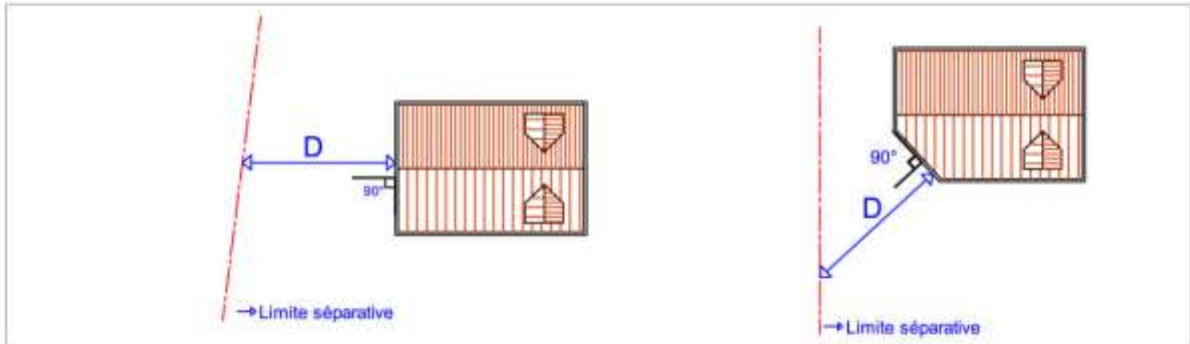
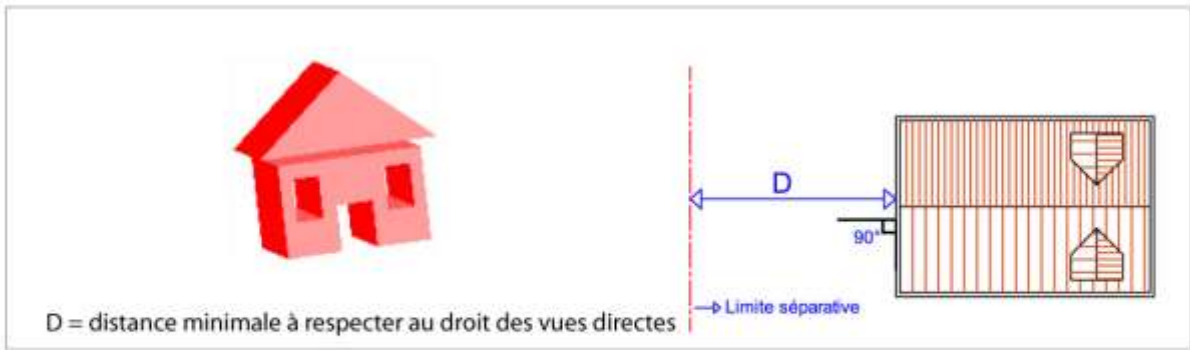
Sont considérées comme ouvertures créant des vues directes au sens du présent règlement :

- les fenêtres, les portes fenêtres, les balcons, les loggias, les terrasses, les lucarnes, les châssis de toit;

Ne sont pas considérées comme ouvertures créant des vues directes 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 et verres translucides,
- les ouvertures autres que celles mentionnées ci-dessus dont les dimensions sont inférieures ou égales à 0.50m x 0.50m à condition que ces ouvertures soient isolées les unes des autres et que la surface totale des ouvertures de ce type n'excède pas 5% de la surface de la façade considérée,
- les terrasses situées à 0,60 mètre maximum du terrain naturel,
- les ouvertures existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement, une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée,
- les marches et palier des escaliers extérieurs,
- les pavés de verre,
- 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 fonds 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.

### Surface de plancher :

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

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres,
- des surfaces de planchers aménagés en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables,
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### Sous-sol:

Partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du sous sol n'excède pas 1 mètre de hauteur 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 préalable.

### Terrain naturel :

Il s'agit du terrain en l'état avant réalisation de tout projet y compris les travaux de terrassement.

### Unités foncières existantes à la date d'approbation 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.



# ANNEXE

## Éléments de patrimoine bâti ou naturel identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme

### UA

- espace paysager le long de la RN 20
- alignement d'arbres (accès à la ferme de Malassis)

### UCB

- puits entre le 12 et le 14 Grande rue
- puits au 55 Grande rue
- maison de type normand, 12 rue de la Mairie
- puits dans la cour, 8 rue de la Mairie
- espace paysager du moulin de Brunehaut

### UH

- ferme de Champigny (de type beauceronne)
- pavillons d'entrée du château de la Montagne
- Deux puits dans le hameau de Champigny

### UP

- mur en pierre rue Traversière et rue de Champigny
- statue de la Vierge, angle des rues de la Maladrerie et de Villeneuve
- alignement d'arbres, allée des Marronniers
- noyers, 8 rue des Ouches
- source, rue des Ponts

### A

- four à chaux (le long de la RN 20)
- alignement d'arbres, en bordure de la RD 17 (entre Champigny et les Croubies)

### N

- mur en pierre le long du chemin rural n°72 de l'abreuvoir à Champigny
- polissoir
- mur en pierre rue de l'Orangerie et rue du Pressoir
- lavoir rue des Moulins
- lavoir rue des Ponts
- alignement d'arbres le long de l'allée des Marronniers
- espace paysager à l'angle du chemin aux chèvres et de la RD 17
- espaces naturels du parc du château de Morigny