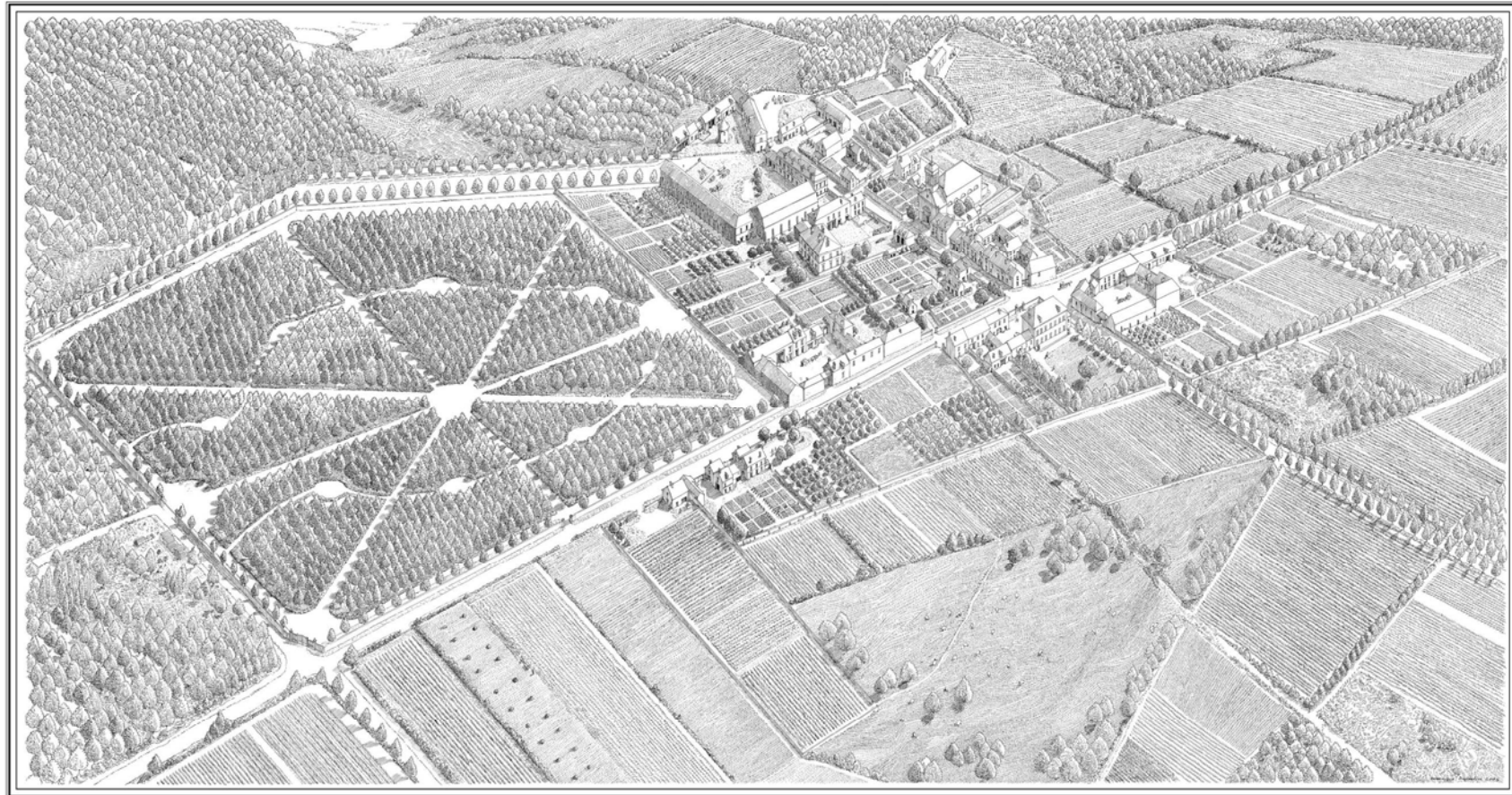


DEPARTEMENT DU VAL D'OISE
Commune de Châtenay-en-France

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement



Le Village de Châtenay-en-France en 1825

Arrêté par délibération du conseil municipal du : 7 mars 2007
Approuvé par délibération du conseil municipal du : 14 septembre 2007

SOMMAIRE

1 – DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

2 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA	pages 7 à 14
ZONE UB	pages 15 à 19
ZONE UC	Pages 20 à 24
ZONE UD	pages 25 à 30
ZONE UE	pages 31 à 35
ZONE UF	pages 36 à 40

3 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

ZONE A	pages 42 à 45
ZONE N	pages 46 à 51

4 – ANNEXES :

- TYPOLOGIE DE REFERENCE	pages 53 à 59
- CADASTRE DE 1827	pages 60

1 – DISPOSITIONS et DEFINITIONS

COMMUNES A TOUTES LES ZONES

- **Construction à destination d'activité**

Toute construction ayant une destination autre qu'habitat.

- **Construction principal et locaux accessoires**

Les locaux accessoires se distinguent de la construction principale par leur volumétrie plus modeste.

Accolés ou non à la construction principale, ils constituent les annexes de la construction principale tels que remise, garage, appentis de jardin.

Leur destination, au sens du code de l'urbanisme, est considérée comme étant similaire à celle de la construction principale.

- **Effets de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme :**

- Les travaux ayant pour effet de supprimer tout élément de paysage identifié au PLU au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme (applicable au 1^{er} octobre 2007) ;
- La démolition partielle ou totale d'un élément bâti identifié au PLU au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, doit être précédé d'un permis de démolir au titre de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme (applicable au 1^{er} octobre 2007) ;
- Les travaux ayant pour effet de modifier un élément bâti identifié au PLU au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-17 du code de l'urbanisme (applicable au 1^{er} octobre 2007).

- **Les espaces boisés classés**

Conformément à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme :

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

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

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

- **La reconstruction à l'identique**

Conformément à l'article L.111-3 du code de l'urbanisme :

« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »

2 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

A caractère mixte, la zone UA correspond aux grandes propriétés du village, qu'il convient de protéger et de mettre en valeur.

L'ensemble de la zone est identifié au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme.

16 polygones, numérotés de 1 à 16, sont délimités au plan de zonage particulier, à l'intérieur desquels des dispositions spécifiques sont applicables.

ARTICLE 1 zone UA – occupations et utilisations du sol interdites

- **Dans toute la zone sont interdits :**
 1. toute occupation et utilisation du sol susceptible d'engendrer des nuisances olfactives, auditives ou visuelles incompatibles avec les caractéristiques qualitatives et la mise en valeur du village ;
 2. les installations classées au sens de l'article L.511-1 du code de l'environnement ;
 3. les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise ;
 4. l'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs et au stationnement des caravanes et des résidences mobiles de loisir ;
 5. le stationnement isolé de caravanes ;
 6. les constructions à destination d'activités industrielles ;
 7. Les constructions à destination d'entrepôt d'une superficie hors œuvre net supérieure à 300 m².
- **En outre, en dehors des polygones 1 à 16 délimités au plan de zonage particulier, sont interdits :**
 8. tous les travaux, aménagements, toutes les constructions, à l'exception de celles visées à l'article 2 ci-après.

Article 2 zone UA – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- **Dans toute la zone, sont admises :**
 - la création de vérandas et de jardins d'hiver dès lors qu'ils sont accolés à une construction à édifier ou existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme et qu'ils respectent une harmonie volumétrique d'ensemble ainsi que les dispositions du présent règlement ;
 - les piscines sous réserve de leur intégration discrète dans le paysage.
- **En dehors des polygones 1 à 16 délimités au plan de zonage particulier, sont admis :**
 - les travaux d'aménagement, dès lorsqu'ils sont réalisés dans le volume de la construction existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme et qu'ils respectent les dispositions du présent règlement ;
 - une opération de démolition/reconstruction, dans le respect du présent règlement, pour la construction repérée « Ra » au plan de zonage particulier.
- **Dans les limites des polygones 1 à 16 délimités au plan de zonage particulier, sont admis :**
 - les constructions nouvelles aux conditions définies au présent règlement.

Article 3 zone UA – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Tout projet doit être desservi par des voies publiques ou privées ayant les caractéristiques répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès correspondent à ceux existants ou ayant existés à la date d'approbation du plan local d'urbanisme. Toutefois, en cas de création de nouveaux accès, ils sont ouverts en priorité aux croisements des voies existantes ou sur la voie la plus fréquentée en suivant le chemin le plus aisé pour un piéton.

Le polygone 1, est desservi par un accès unique situé sur le pan coupé du secteur à l'angle de l'allée des grandes plâtrières et de la rue Honoré de Mirabeau, faisant pendant à la grille du parc du Château au nord de la rue Honoré de Mirabeau.

Le polygone 7, est desservi par un accès unique donnant sur la voie publique.

Les polygones 11 et 12, sont desservis par un seul et même accès à la voie publique.

Article 4 zone UA – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

Tout projet de construction ou de changement de destination doit prévoir un assainissement autonome conforme aux exigences réglementaires en vigueur.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute nouvelle construction doit prévoir un local, intégré au volume général de ladite construction, d'une dimension suffisante pour stocker les déchets au regard des modalités retenues pour leur collecte sélective.

Article 5 zone UA – Superficie minimale des terrains constructibles

Un terrain est constructible dès lors que sa superficie permet d'y réaliser une installation d'assainissement autonome.

Article 6 zone UA – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour l'application du présent article, les limites du périmètre des polygones définis au plan de zonage particulier qui longent une voie correspondent à l'alignement.

Dans les polygones 1,4, 5, 7,10 et 12 :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement, dès lors qu'elles présentent une façade ou un pignon en bordure de voie.

Dans les polygones 1 et 7 :

Les longs pans des constructions principales doivent être implantés à l'alignement Nord.

Dans le polygone 1 :

Les longs pans des constructions accessoires doivent être implantés à l'alignement Ouest.

Dans les autres polygones :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de ce dernier, dans les limites du polygone définies par le plan de zonage particulier.

Article 7 zone UA – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour l'application du présent article, les limites du périmètre des polygones définis au plan de zonage particulier qui ne longent pas une voie constituent des limites séparatives.

Dans les polygones 2 à 6 et 8 à 16 :

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de ces dernières.

Dans le polygone 7 :

Les longs pans des constructions accessoires doivent être implantés sur la limite séparative Ouest.

Dans les polygones 1 et 7 :

Sur les limites séparatives Sud ou Est des deux polygones, seule est admise l'implantation des pignons des constructions édifiées à l'alignement Ouest pour le polygone 1 ou sur la limite séparative Ouest pour le polygone 7.

Article 8 zone UA – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Quand elles ne sont pas accolées, la distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain, doit être au minimum de 4 mètres comptés de tout point de chaque construction.

Cette distance peut être augmentée en fonction de la taille respective et de l'environnement des constructions, notamment pour conserver des vues existantes.

Article 9 zone UA – Emprise au sol des constructions

Dans les polygones 1 à 16, l'emprise au sol des constructions ne dépasse pas les limites de leur périmètre défini au plan de zonage particulier.

Article 10 zone UA – Hauteur maximale des constructions

Dans les polygones 1, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 15 et pour la construction repérée « Ra » :

La hauteur maximale des constructions autorisée est celle figurant dans la typologie de référence annexée au présent règlement selon les types applicables dans le polygone concerné tels qu'ils sont fixés à l'article 11.

Dans les polygones 3 et 13 :

La hauteur maximale des constructions autorisée est de 6 mètres à l'égout du toit.

Dans le polygone 4 :

La hauteur maximale des constructions autorisée est de 3 mètres à l'égout du toit.

Dans le polygone 16 :

La hauteur maximale des constructions autorisée est de 4,50 mètres à l'égout du toit.

Dans le polygone 9 :

La hauteur maximale des constructions autorisée est de 8 mètres à l'égout du toit.

Dans les polygones 2, 5 et 14 :

La hauteur maximale des constructions autorisée est de 3 mètres au faîtage.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne doivent pas porter atteinte par leur hauteur aux éléments de paysage et aux éléments naturels.

La hauteur des vérandas et jardins d'hiver est définie dans le respect des proportions de l'ensemble de la construction dont ils sont l'adjonction.

La hauteur des constructions est mesurée au milieu de chaque façade à compter du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou au sommet du faîtage.

Article 11 zone UA – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords et les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage et des immeubles

Principes généraux applicables à toute la zone et ses polygones

Il est rappelé que l'ensemble de la zone UA a été identifié comme un espace à protéger et à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1, 7° du Code de l'Urbanisme.

Les constructions ou les ouvrages à édifier ou à modifier, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou leur aspect extérieur, ne doivent pas être 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.

Dans les polygones 1, 6, 7, 8, 10, 11, 12 et 15 :

L'aspect extérieur des constructions principales doit être compatible avec les types n° 2* ou 4*.

L'aspect extérieur des constructions annexes doit être compatible avec le type n°6*.

En outre, dans les polygones 1 et 7, les constructions dont les longs pans sont implantés à l'Ouest du polygone sont couvertes d'un toit en appentis dont le faîtage se situe sur la limite Ouest dudit polygone.

Dans les polygones 2, 3, 4, 5, 9, 13, 14 et 16 :

L'aspect extérieur des constructions n'est pas soumis à une compatibilité avec la typologie de référence sous réserve d'une intégration au site.

Dans les polygones 3 et 9 :

L'architecture des constructions doit être d'une qualité affirmée compte tenu de leur volumétrie.

Les toits en terrasse sont admis.

Pour la construction repérée « Ra » au plan de zonage particulier :

Tout projet doit être compatible avec le type n° 3*.

* En référence à la typologie annexée au présent règlement

Dans toute la zone et ses polygones

Les vérandas et jardins d'hiver doivent s'harmoniser, par leur style et leurs proportions, avec le bâti dont ils sont l'adjonction. Le choix de leur implantation doit être respectueux de la configuration des lieux dans une vision d'ensemble. Leur toiture peut être translucide ou opaque. Dans leur conception architecturale, une attention particulière doit être portée :

- à la légèreté de leur aspect,
- à la qualité des matériaux,
- au rythme des travées.

Tous travaux et aménagements exécutés sur des constructions existantes ou à édifier doivent concourir à la mise en valeur du patrimoine bâti.

Les clôtures

Les clôtures existantes conformes aux prescriptions du présent règlement sont entretenues et rétablies en cas de disparition.

La transparence créée par les grilles donnant sur l'espace public est maintenue dans son état à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

Les clôtures nouvelles édifiées le long de la voie publique sont d'une hauteur comprise entre 1,80 mètre et 2,10 mètres.

Elles sont réalisées :

- soit en maçonnerie à joints largement beurrés (à pierre vue) ou recouverte d'un enduit clair,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1,10 mètre et traité de même, surmonté d'une grille à barreaux droits.

Les clôtures végétales bordant la voie publique sont interdites, sauf au droit de l'alignement de tilleuls figurant au plan de zonage particulier.

Dispositions particulières

Dans le polygone 1, tout projet de construction doit être accompagné de l'édification d'un mur conforme aux prescriptions ci-dessus, sur tout le périmètre dudit polygone.

Dans le polygone 9, tout projet de construction doit être accompagné de la plantation d'une double haie composée de charmes (carpinus), sur tout le linéaire du terrain d'assiette bordant la voie au Nord, ainsi que le long de la limite Est de la zone UA. La clôture du terrain est obligatoirement implantée du côté intérieur de cette double haie.

Aucun obstacle, minéral ou végétal, à la vue ne peut être réalisé sur les terrains concernés par la servitude de vue figurant au plan de zonage particulier.

Article 12 zone UA – Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

La réalisation des stationnements correspondant aux besoins du projet doit être assurée hors des voies publiques.

Le nombre de places minimales de places de stationnement est de :

- 2 par logement,
- 1 par chambre d'hébergement hôtelier.

Pour les constructions ayant une autre destination le nombre de places de stationnement est défini au regard des besoins estimés.

La réalisation d'aires de stationnement en sous-sol est interdite.

Article 13 zone UA – Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations et d'éléments de paysage

Dans le polygone 3 :

Toute demande d'occupation du sol doit être accompagnée d'un projet de parc paysager portant sur l'ensemble du terrain d'assiette situé en zone UA, dans l'esprit du jardin dessiné par Varé pour le potager du Château (dont le plan est reproduit dans le rapport de présentation) et tendant à l'harmonie entre le projet architectural, son environnement paysager et les vues proches et lointaines sur les constructions envisagées.

Dans le polygone 9 :

Toute demande d'occupation du sol doit être accompagnée :

- d'un projet de parc paysager portant sur l'ensemble du terrain d'assiette situé en zone UA, et tendant à l'harmonie entre le projet architectural, son environnement paysager et les vues proches et lointaines sur les constructions envisagées ;
- de la plantation à l'entrée Est du village, sur tout le linéaire du terrain d'assiette bordant la voie au Nord, ainsi que le long de la limite Est de la zone UA d'une double haie de charmes (carpinus).

La clôture du terrain sera obligatoirement implantée du côté intérieur de cette double haie.

Article 14 zone UA – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

ZONE UB

A caractère mixte, la zone UB correspond au bâti vernaculaire de faible hauteur à l'entrée du village, qu'il convient de protéger, de requalifier et de mettre en valeur.

L'ensemble de la zone est identifié au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 zone UB – occupations et utilisations du sol interdites

- **Sont interdits :**

1. toute occupation et utilisation du sol susceptible d'engendrer des nuisances olfactives, auditives ou visuelles incompatibles avec les caractéristiques qualitatives et la mise en valeur du village ;
2. les installations classées au sens de l'article L.511-1 du code de l'environnement ;
3. les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise ;
4. l'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs et au stationnement des caravanes et des résidences mobiles de loisir ;
5. le stationnement isolé de caravanes ;
6. les constructions à destination d'activités industrielles ;
7. les constructions à destination d'entrepôt ;
8. toute construction nouvelle, à l'exception de celles prévues à l'article 2 ci-après.

Article 2 zone UB – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- **Sont admis :**

- les travaux d'aménagement, dès lorsqu'ils sont réalisés dans le volume de la construction existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme et qu'ils respectent les dispositions du présent règlement ;
- la création de vérandas et de jardins d'hiver dès lors qu'ils sont accolés à une construction existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme et qu'ils respectent une harmonie volumétrique d'ensemble ainsi que les dispositions du présent règlement ;
- les piscines sous réserve de leur intégration discrète dans le paysage ;
- une opération de démolition/reconstruction, dans le respect du présent règlement, pour la construction repérée « Rb » au plan de zonage particulier.

Article 3 zone UB – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès correspondent à ceux existants à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

Article 4 zone UB – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

Tout projet de construction ou de changement de destination doit prévoir un assainissement autonome conforme aux exigences réglementaires en vigueur.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute nouvelle construction doit prévoir un local, intégré au volume général de ladite construction, d'une dimension suffisante pour stocker les déchets au regard des modalités retenues pour leur collecte sélective.

Article 5 zone UB – Superficie minimale des terrains constructibles

Un terrain est constructible dès lors que sa superficie permet d'y réaliser une installation d'assainissement autonome.

Article 6 zone UB – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement dès lors qu'elles présentent une façade ou un pignon en bordure de voie.

Article 7 zone UB – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées sur une limite séparative au moins.

Article 8 zone UB – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Quand elles ne sont pas accolées, la distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain, doit être au minimum de 4 mètres comptés de tout point de chaque construction.

Article 9 zone UB – Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10 zone UB – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions autorisée est celle figurant dans la typologie de référence annexée au présent règlement selon les types applicables à la zone tels qu'ils sont fixés à l'article 11.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne doivent pas porter atteinte par leur hauteur aux éléments de paysage et aux éléments naturels.

La hauteur des vérandas et jardins d'hiver est définie dans le respect des proportions de l'ensemble de la construction dont ils sont l'adjonction.

La hauteur des constructions est mesurée au milieu de chaque façade à compter du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou au sommet du faîtage.

Article 11 zone UB – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords et les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage et des immeubles

Il est rappelé que l'ensemble de la zone UB a été identifié comme un espace à protéger, à requalifier et à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1, 7° du Code de l'Urbanisme.

Les constructions ou les ouvrages à édifier ou à modifier, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou leur aspect extérieur, ne doivent pas être 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.

L'aspect extérieur des constructions principales ainsi que celui de la construction repérée « Rb » au plan de zonage particulier, doit être compatible avec le type n° 1*.

L'aspect extérieur des constructions accessoires doit être compatible avec le type n° 6*.

* En référence à la typologie annexée au présent règlement

Les travaux sur les constructions existantes

Les vérandas et jardins d'hiver doivent s'harmoniser, par leur style et leurs proportions, avec le bâti dont ils sont l'adjonction. Le choix de leur implantation doit être respectueux de la configuration des lieux dans une vision d'ensemble. Leur toiture peut être translucide ou opaque. Dans leur conception architecturale, une attention particulière doit être portée :

- à la légèreté de leur aspect,
- à la qualité des matériaux,
- au rythme des travées.

Tous travaux et aménagements exécutés sur des constructions existantes doivent concourir à la mise en valeur du patrimoine bâti.

Article 12 zone UB – Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

La réalisation d'aires de stationnement en sous-sol est interdite.

Article 13 zone UB – Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations et d'éléments de paysage

Non réglementé

Article 14 zone UB – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

ZONE UC

A caractère mixte, la zone UC correspond au bâti vernaculaire élevé aux abords du carrefour principal du village, qu'il convient de protéger, de requalifier et de mettre en valeur.

L'ensemble de la zone est identifié au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 zone UC – occupations et utilisations du sol interdites

- **Sont interdites :**

1. toute occupation et utilisation du sol susceptible d'engendrer des nuisances olfactives, auditives ou visuelles incompatibles avec les caractéristiques qualitatives et la mise en valeur du village ;
2. les installations classées au sens de l'article L.511-1 du code de l'environnement ;
3. les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise ;
4. l'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs et au stationnement des caravanes et des résidences mobiles de loisir ;
5. le stationnement isolé de caravanes ;
6. les constructions à destination d'activités industrielles ;
7. Les constructions à destination d'entrepôt d'une superficie hors œuvre net supérieure à 300 m² ;
8. toute construction nouvelle, à l'exception de celles prévues à l'article 2 ci-après.

Article 2 zone UC – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- **Sont admis :**

- les travaux d'aménagement, dès lorsqu'ils sont réalisés dans le volume de la construction existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme et qu'ils respectent les dispositions du présent règlement ;
- la création de vérandas et de jardins d'hiver dès lors qu'ils sont accolés à une construction existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme et qu'ils respectent une harmonie volumétrique d'ensemble ainsi que les dispositions du présent règlement ;
- les piscines sous réserve de leur intégration discrète dans le paysage ;
- en outre, dans l'espace repéré « Rc » au plan de zonage particulier, les constructions compatibles avec le type 6 de la typologie de référence.

Article 3 zone UC – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

L'accès correspond à celui existant à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

Article 4 zone UC – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

Tout projet de construction ou de changement de destination doit prévoir un assainissement autonome conforme aux exigences réglementaires en vigueur.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute nouvelle construction doit prévoir un local, intégré au volume général de ladite construction, d'une dimension suffisante pour stocker les déchets au regard des modalités retenues pour leur collecte sélective.

Article 5 zone UC – Superficie minimale des terrains constructibles

Un terrain est constructible dès lors que sa superficie permet d'y réaliser une installation d'assainissement autonome.

Article 6 zone UC – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement, dès lors qu'elles présentent une façade ou un pignon en bordure de voie.

Article 7 zone UC – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées sur une limite séparative au moins.

Pour le repère « Rc », la construction doit être implantée en limite séparative Ouest du terrain.

Article 8 zone UC – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Quand elles ne sont pas accolées, la distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain, doit être au minimum de 4 mètres comptés de tout point de chaque construction.

Article 9 zone UC – Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10 zone UC – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions autorisée est celle figurant dans la typologie de référence annexée au présent règlement selon les types applicables à la zone tels qu'ils sont fixés à l'article 11.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne doivent pas porter atteinte par leur hauteur aux éléments de paysage et aux éléments naturels.

La hauteur des vérandas et jardins d'hiver est définie dans le respect des proportions de l'ensemble de la construction dont ils sont l'adjonction.

La hauteur des constructions est mesurée au milieu de chaque façade à compter du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou au sommet du faîtage.

Article 11 zone UC – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords et les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage et des immeubles

Il est rappelé que l'ensemble de la zone UC a été identifié comme un espace à protéger, à requalifier et à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1, 7° du Code de l'Urbanisme.

Les constructions ou les ouvrages à édifier ou à modifier, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou leur aspect extérieur, ne doivent pas être 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.

L'aspect extérieur des constructions principales doit être compatible avec le type n° 2*.

L'aspect extérieur des constructions accessoires doit être compatible avec le type n°6*.

L'aspect extérieur de la construction édifiée dans l'espace repère « Rc » au plan de zonage particulier doit être compatible avec le type n°6*.

* En référence à la typologie annexée au présent règlement

Les travaux sur les constructions existantes

Les vérandas et jardins d'hiver doivent s'harmoniser, par leur style et leurs proportions, avec le bâti dont ils sont l'adjonction. Le choix de leur implantation doit être respectueux de la configuration des lieux dans une vision d'ensemble. Leur toiture peut être translucide ou opaque. Dans leur conception architecturale, une attention particulière doit être portée :

- à la légèreté de leur aspect,
- à la qualité des matériaux,
- au rythme des travées.

Tous travaux et aménagements exécutés sur des constructions existantes doivent concourir à la mise en valeur du patrimoine bâti.

Article 12 zone UC – Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

La réalisation des stationnements correspondant aux besoins du projet doit être assurée hors des voies publiques.

Le nombre de places minimales de places de stationnement est de :

- 2 par logement,
- 1 par chambre d'hébergement hôtelier.

Pour les constructions ayant une autre destination le nombre de places de stationnement est défini au regard des besoins estimés.

La réalisation d'aires de stationnement en sous-sol est interdite.

Article 13 zone UC – Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations et d'éléments de paysage

Non réglementé

Article 14 zone UC – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

ZONE UD

A caractère mixte, la zone UD correspond aux cours fermées ou tendant à le devenir, qu'il convient de protéger, de requalifier et de mettre en valeur.

L'ensemble de la zone est identifié au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 zone UD – occupations et utilisations du sol interdites

- **Sont interdits :**

1. toute occupation et utilisation du sol susceptible d'engendrer des nuisances olfactives, auditives ou visuelles incompatibles avec les caractéristiques qualitatives et la mise en valeur du village ;
2. les installations classées au sens de l'article L.511-1 du code de l'environnement ;
3. les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise;
4. l'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs et au stationnement des caravanes et des résidences mobiles de loisir ;
5. le stationnement isolé de caravanes ;
6. les constructions à destination d'activités industrielles ;
7. Les constructions à destination d'entrepôt d'une superficie hors œuvre net supérieure à 300 m².

Article 2 zone UD – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- **Sont admis :**

- Les constructions nouvelles et les extensions du bâti existant à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, si elles contribuent à fermer une cour ou à en créer une nouvelle ;
- Les surélévations des constructions existantes avant la date d'approbation du plan local d'urbanisme dans le respect du présent règlement ;
- les travaux d'aménagement, dès lorsqu'ils sont réalisés dans le volume de la construction existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme et qu'ils respectent les dispositions du présent règlement ;
- la création de vérandas et de jardins d'hiver dès lors qu'ils sont accolés à une construction existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme et qu'ils respectent une harmonie volumétrique d'ensemble ainsi que les dispositions du présent règlement ;
- les piscines sous réserve de leur intégration discrète dans le paysage ;
- une opération de démolition/reconstruction, dans le respect du présent règlement, pour la construction repérée « Rd » au plan de zonage particulier.

Article 3 zone UD – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès correspondent à ceux existants à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

Article 4 zone UD – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

Tout projet de construction ou de changement de destination doit prévoir un assainissement autonome conforme aux exigences réglementaires en vigueur.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute nouvelle construction doit prévoir un local, intégré au volume général de ladite construction, d'une dimension suffisante pour stocker les déchets au regard des modalités retenues pour leur collecte sélective.

Article 5 zone UD – Superficie minimale des terrains constructibles

Un terrain est constructible dès lors que sa superficie permet d'y réaliser une installation d'assainissement autonome.

Article 6 zone UD – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées dans une bande de 30 mètres à compter de l'alignement et peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de ce dernier.

La reconstruction réalisée sur l'espace repéré « Rd » doit être implantée à l'alignement tel qu'il figure au cadastre de 1827 dont une copie figure en annexe du présent règlement.

Article 7 zone UD – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la bande des 30 mètres, les constructions doivent être implantées sur une limite séparative au moins, ou, à défaut, en continuité avec le bâti existant.

Article 8 zone UD – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions nouvelles sont accolées aux constructions existantes sur au moins un de leurs côtés.

Quand elles ne sont pas accolées, la distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain, doit être au minimum de 4 mètres comptés de tout point de chaque construction.

Article 9 zone UD – Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10 zone UD – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions autorisée est celle figurant dans la typologie de référence annexée au présent règlement selon les types applicables à la zone tels qu'ils sont fixés à l'article 11.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne doivent pas porter atteinte par leur hauteur aux éléments de paysage et aux éléments naturels.

La hauteur des vérandas et jardins d'hiver est définie dans le respect des proportions de l'ensemble de la construction dont ils sont l'adjonction.

La hauteur des constructions est mesurée au milieu de chaque façade à compter du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou au sommet du faîtage.

Article 11 zone UD – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords et les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage et des immeubles

Il est rappelé que l'ensemble de la zone UD a été identifié comme un espace à protéger, à requalifier et à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1, 7° du Code de l'Urbanisme.

Les constructions ou les ouvrages à édifier ou à modifier, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou leur aspect extérieur, ne doivent pas être 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.

L'aspect extérieur des constructions principales doit être compatible avec l'un des types n° 2*, 3*, 4*, 5*.

L'aspect extérieur des constructions accessoires doit être compatible avec le type n°6*.

* En référence à la typologie annexée au présent règlement

Les travaux sur les constructions existantes

Les vérandas et jardins d'hiver doivent s'harmoniser, par leur style et leurs proportions, avec le bâti dont ils sont l'adjonction. Le choix de leur implantation doit être respectueux de la configuration des lieux dans une vision d'ensemble. Leur toiture peut être translucide ou opaque. Dans leur conception architecturale, une attention particulière doit être portée :

- à la légèreté de leur aspect,
- à la qualité des matériaux,
- au rythme des travées.

Tous travaux et aménagements exécutés sur des constructions existantes doivent concourir à la mise en valeur du patrimoine bâti.

Les clôtures

Les clôtures existantes sont entretenues et rétablies en cas de disparition.

Les clôtures nouvelles le long des voies publiques sont d'une hauteur comprise entre 1,80 mètre et 2,10 mètres.

Elles sont réalisées :

- soit en maçonnerie à joints largement beurrés (à pierre vue) ou recouverte d'un enduit clair,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1,10 mètre et traité de même, surmonté d'une grille à barreaux droits.

Les clôtures végétales bordant la voie publique sont interdites.

Article 12 zone UD – Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

La réalisation des stationnements correspondant aux besoins du projet doit être assurée hors des voies publiques.

Le nombre de places minimales de places de stationnement est de :

- 2 par logement,
- 1 par chambre d'hébergement hôtelier.

Pour les constructions ayant une autre destination le nombre de places de stationnement est défini au regard des besoins estimés.

La réalisation d'aires de stationnement en sous-sol est interdite.

Article 13 zone UD – Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations et d'éléments de paysage

Non réglementé

Article 14 zone UD – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

ZONE UE

A caractère mixte, la zone UE correspond aux bâtiments et espaces publics : mairie, église, presbytère, place de l'église, qu'il convient de protéger.

L'ensemble de la zone est identifié au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 zone UE – occupations et utilisations du sol interdites

- **Sont interdits :**

1. toute occupation et utilisation du sol susceptible d'engendrer des nuisances olfactives, auditives ou visuelles incompatibles avec les caractéristiques qualitatives et la mise en valeur du village ;
2. les installations classées au sens de l'article L.511-1 du code de l'environnement ;
3. les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise ;
4. l'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs et au stationnement des caravanes et des résidences mobiles de loisir ;
5. le stationnement isolé de caravanes ;
6. les constructions à destination d'activités industrielles ;
7. les constructions à destination d'entrepôt ;
8. toute construction nouvelle, à l'exception de celles prévues à l'article 2.

Article 2 zone UE – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- **Sont admis :**

- les travaux d'aménagement, dès lorsqu'ils sont réalisés dans le volume de la construction existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme et qu'ils respectent les dispositions du présent règlement,
- une opération d'aménagement et/ou d'extension, dans le respect du présent règlement, pour la construction repérée "Re" (Mairie) au plan de zonage particulier.

Article 3 zone UE – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès correspondent à ceux existants à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

Article 4 zone UE – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

Tout projet de changement de destination doit prévoir un assainissement autonome conforme aux exigences réglementaires en vigueur.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute nouvelle construction doit prévoir un local, intégré au volume général de ladite construction, d'une dimension suffisante pour stocker les déchets au regard des modalités retenues pour leur collecte sélective.

Article 5 zone UE – Superficie minimale des terrains constructibles

Un terrain est constructible dès lors que sa superficie permet d'y réaliser une installation d'assainissement autonome.

Article 6 zone UE – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme conservent leur implantation par rapport aux alignements.

Article 7 zone UE – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme conservent leur implantation par rapport aux limites séparatives.

Article 8 zone UE – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 zone UE – Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10 zone UE – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions autorisée est celle figurant dans la typologie de référence annexée au présent règlement selon les types applicables à la zone tels qu'ils sont fixés à l'article 11.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne doivent pas porter atteinte par leur hauteur aux éléments de paysage et aux éléments naturels.

La hauteur des constructions est mesurée au milieu de chaque façade à compter du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou au sommet du faîtage.

Article 11 zone UE – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords et les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage et des immeubles

Il est rappelé que l'ensemble de la zone UE a été identifié comme un espace à protéger, à requalifier et à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1, 7° du Code de l'Urbanisme.

Les constructions ou les ouvrages à édifier ou à modifier, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou leur aspect extérieur, ne doivent pas être 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.

L'aspect extérieur des constructions principales doit être compatible avec les types n° 2* ou 5*.

L'aspect extérieur des constructions accessoires doit être compatible avec le type n°6*.

Article 12 zone UE – Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé

* En référence à la typologie annexée au présent règlement

Article 13 zone UE – Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations et d'éléments de paysage

Non réglementé

Article 14 zone UE – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

ZONE UF

A caractère mixte, la zone UF correspond à une zone d'activités exclue du site classé.

2 polygones, numérotés 17 et 18, sont délimités au plan de zonage particulier, à l'intérieur desquels des dispositions spécifiques sont applicables

ARTICLE 1 zone UF – occupations et utilisations du sol interdites

- **Dans toute la zone sont interdits :**
 1. toute occupation et utilisation du sol susceptible d'engendrer des nuisances olfactives, auditives ou visuelles incompatibles avec les caractéristiques qualitatives et la mise en valeur du village ;
 2. les constructions à destination d'activités industrielles ;
 3. les installations classées au sens de l'article L.511-1 du code de l'environnement ;
 4. Les constructions à destination d'entrepôt d'une superficie hors œuvre net supérieure à 300 m² ;
 5. l'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs et au stationnement des caravanes et des résidences mobiles de loisir ;
 6. le stationnement isolé de caravanes ;
 7. les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise.
- **En outre, en dehors des polygones 17 et 18 délimités au plan de zonage particulier :**
 8. tous les travaux, aménagements, toutes les constructions.

Article 2 zone UF – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les limites des polygones 17 et 18 délimités au plan de zonage particulier, sont admises :

- les extensions des constructions existantes et les constructions nouvelles aux conditions définies au présent règlement.

Article 3 zone UF – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé

Article 4 zone UF – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

Tout projet de construction ou de changement de destination doit prévoir un assainissement autonome conforme aux exigences réglementaires en vigueur.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute nouvelle construction doit prévoir un local, intégré au volume général de ladite construction, d'une dimension suffisante pour stocker les déchets au regard des modalités retenues pour leur collecte sélective.

Article 5 zone UF – Superficie minimale des terrains constructibles

Un terrain est constructible dès lors que sa superficie permet d'y réaliser une installation d'assainissement autonome.

Article 6 zone UF – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le polygone 17 :

Les constructions sont implantées en recul de l'alignement dans les limites du polygone défini au plan de zonage particulier.

Dans le polygone 18 :

Les constructions doivent être obligatoirement implantées à l'alignement.

Article 7 zone UF – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour l'application du présent article, les limites du périmètre des polygones définis au plan de zonage particulier constituent des limites séparatives.

Dans les polygones 17 et 18, les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.

Article 8 zone UF – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Quand elles ne sont pas accolées, la distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain, doit être au minimum de 4 mètres comptés de tout point de chaque construction.

Article 9 zone UF – Emprise au sol des constructions

Dans les polygones 17 et 18, l'emprise au sol des constructions ne dépasse pas les limites de leur périmètre défini au plan de zonage particulier.

Article 10 zone UF – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions autorisée est de 4,50 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des constructions est mesurée au milieu de chaque façade à compter du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

Article 11 zone UF – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords et les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage et des immeubles

Les constructions ou les ouvrages à édifier ou à modifier, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou leur aspect extérieur, ne doivent pas être 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.

L'aspect extérieur des constructions n'est pas soumis à une compatibilité avec la typologie de référence sous réserve d'une intégration au site.

L'architecture des constructions doit obéir à un plan d'ensemble cohérent et respectueux du site classé de la butte de Châtenay qui les environne.

Les toits en terrasse sont admis.

Article 12 zone UF – Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

La réalisation des stationnements correspondant aux besoins du projet doit être assurée hors des voies publiques.

Le nombre de places minimales de places de stationnement est de :

- 2 par logement,
- 1 par chambre d'hébergement hôtelier.

Pour les constructions ayant une autre destination le nombre de places de stationnement est défini au regard des besoins estimés.

La réalisation d'aires de stationnement en sous-sol est interdite.

Article 13 zone UF – Obligations en matière d’espaces libres, d’aires de jeux et de loisirs, de plantations et d’éléments de paysage

Non réglementé

Article 14 zone UF – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

ZONE A

La zone A correspond aux terres agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique et économique.

ARTICLE 1 zone A – occupations et utilisations du sol interdites

- **Dans toute la zone sont interdits :**

1. toute occupation et utilisation du sol susceptible d'engendrer des nuisances olfactives, auditives ou visuelles incompatibles avec les caractéristiques qualitatives et la mise en valeur du village ;
2. les installations classées au sens de l'article L.511-1 du code de l'environnement ;
3. les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise;
4. l'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs et au stationnement des caravanes et des résidences mobiles de loisir ;
5. le stationnement isolé de caravanes ;
6. les constructions à destination d'activités industrielles ;
7. les constructions à destination d'entrepôt non liées à une exploitation agricole ;
8. les constructions à destination d'activité artisanale ou commerciale ;
9. les constructions à usage de bureaux ;
10. les constructions à destination d'hébergement hôtelier ;
11. les constructions à destination d'habitation.

Article 2 zone A – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions à destination agricole dès lors qu'elles sont directement liées et nécessaires à une exploitation agricole.

La zone A est concernée par des axes de ruissellement en cas d'orage, figurés sur la carte "Contraintes du sol et du sous-sol" jointe en annexe.

Lorsque le ruissellement se concentre sur un thalweg, sont interdits les constructions, remblais ou clôtures susceptibles d'y faire obstacle sur une distance de 10 mètres de part et d'autre du thalweg (bande de 20 mètres de large). Pourront toutefois faire exception à cette interdiction les constructions qui préservent la libre circulation des écoulements, si elles ne sont pas exposées à des dommages en cas d'inondation.

Lorsque le ruissellement se concentre sur une voie, sont interdites les ouvertures en façade sur cette voie, situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements.

Article 3 zone A – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Toute construction doit être implantée sur un terrain disposant d'un accès direct sur le chemin des Hauts de Saint-Martin.

Article 4 zone A – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

Tout projet de construction doit prévoir, le cas échéant, un assainissement autonome conforme aux exigences réglementaires en vigueur.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Article 5 zone A – Superficie minimale des terrains constructibles

Toute construction requérant une installation d'assainissement autonome doit être implantée sur un terrain ayant une superficie suffisante pour y réaliser une telle installation.

Article 6 zone A – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement.

Article 7 zone A – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de ces dernières.

Article 8 zone A – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 zone A – Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10 zone A – Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article 11 zone A – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords et les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage et des immeubles

L'aspect extérieur des constructions n'est pas soumis à une compatibilité avec la typologie de référence sous réserve d'une intégration au site.

Les ouvertures des constructions sont agencées de façon à se protéger du Nord et des vents dominants d'Ouest.

Les constructions sont fractionnées, autant que possible, afin de limiter leur impact visuel.

Les parties métalliques des constructions sont de couleur gris ardoise, foncé à très foncé.

Article 12 zone A – Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé

Article 13 zone A – Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations et d'éléments de paysage

Non réglementé

Article 14 zone A – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

ZONE N

La zone N coïncide avec le site classé au sens de l'article L 341-10 du code de l'environnement. Elle correspond aux espaces forestiers et agricoles à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique et écologique, ainsi que de l'existence d'une exploitation forestière.

La zone N comprend un secteur Nce correspondant à un corridor écologique.

ARTICLE 1 zone N – occupations et utilisations du sol interdites

- **Dans toute la zone sont interdits :**

1. toute occupation et utilisation du sol susceptible d'engendrer des nuisances olfactives, auditives ou visuelles incompatibles avec les caractéristiques qualitatives et la mise en valeur du village ;
2. les installations classées au sens de l'article L.511-1 du code de l'environnement ;
3. les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise;
4. l'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs et au stationnement des caravanes et des résidences mobiles de loisir ;
5. le stationnement isolé de caravanes ;
6. les constructions à destination d'activités industrielles ;
7. toute construction nouvelle, à l'exception de celles prévues à l'article 2.

Article 2 zone N – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- **Sont admis :**

- les travaux d'aménagement, dès lorsqu'ils sont réalisés dans le volume de la construction existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme et qu'ils respectent les dispositions du présent règlement ;
- la création de vérandas et de jardins d'hiver dès lors qu'ils sont accolés à une construction existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme et qu'ils respectent une harmonie volumétrique d'ensemble ainsi que les dispositions du présent règlement ;
- les piscines et les plans d'eau sous réserve de leur intégration discrète dans le paysage ;
- les travaux d'aménagement des Anciens Réservoirs et de la Tourelle "Frédéric Frédéric-Moreau", mentionnés sur le plan de zonage particulier.

La zone N est concernée par des axes de ruissellement en cas d'orage, figurés sur la carte "Contraintes du Sol et du Sous-sol" jointe en annexe.

Lorsque le ruissellement se concentre sur un thalweg, sont interdits les aménagements, remblais ou clôtures susceptibles d'y faire obstacle sur une distance de 10 mètres de part et d'autre du thalweg (bande de 20 mètres de large). Pourront toutefois faire exception à cette interdiction les aménagements qui préservent la libre circulation des écoulements, s'ils ne sont pas exposés à des dommages en cas d'inondation.

Lorsque le ruissellement se concentre sur une voie, sont interdites les ouvertures en façade sur cette voie, situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements.

Un espace de la zone N, figuré sur la carte "Contraintes du Sol et du Sous-sol" jointe en annexe, et sur les deux plans de zonage, est exposé à un ruissellement diffus, constitué d'axes d'écoulements multiples et peu marqués, à priori moins violents que celui qui se concentre dans un thalweg topographique ou sur une voie. Il peut s'agir d'un ruissellement de versant, susceptible de se produire même en l'absence de thalweg marqué.

Dans cet espace, les précautions nécessaires devront être prises pour que les aménagements, remblais ou clôtures n'aggravent pas le risque dans les espaces situés en amont, en aval ou latéralement.

Les réhabilitations et extensions de constructions existantes devront s'affranchir de l'aléa, par surélévation, réalisation de fossé ou de noue drainante en périphérie ou par tout autre moyen approprié n'entraînant pas un blocage de l'écoulement. Les ouvertures et accès aux façades exposées au risque devront être efficacement protégées des eaux de ruissellement par surélévation, muret, fossé ou tout ouvrage adapté.

Les seules constructions du territoire communal pouvant être exposées au ruissellement diffus sont les Anciens Réservoirs.

Dans les espaces de la zone N, figurés sur la carte "Contraintes du Sol et du Sous-sol" jointe en annexe, qui présentent des risques de mouvement de terrain lié à la dissolution naturelle du gypse, toutes dispositions doivent être prises pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

On se référera aux dispositions de la fiche technique gypse également jointe en annexe.

Les seules constructions du territoire communal concernées par des risques de mouvement de terrain lié à la dissolution naturelle du gypse sont situées au lieudit "Les Deux Saules"

Article 3 zone N – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Tout projet doit être desservi par des voies publiques ou privées ayant les caractéristiques répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès correspondent à ceux existants ou ayant existés à la date d'approbation du plan local d'urbanisme. Toutefois, en cas de création de nouveaux accès, ils sont ouverts en priorité aux croisements des voies existantes ou sur la voie la plus fréquentée en suivant le chemin le plus aisé pour un piéton.

Article 4 zone N – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

Tout projet de construction doit prévoir, le cas échéant, un assainissement autonome conforme aux exigences réglementaires en vigueur.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute nouvelle construction doit prévoir, le cas échéant, un local, intégré au volume général de ladite construction, d'une dimension suffisante pour stocker les déchets au regard des modalités retenues pour leur collecte sélective.

Article 5 zone N – Superficie minimale des terrains constructibles

Toute construction requérant une installation d'assainissement autonome doit être implantée sur un terrain ayant une superficie suffisante pour y réaliser cette installation.

Article 6 zone N – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en harmonie et en continuité de celles existantes.

Article 7 zone N – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en harmonie et en continuité de celles existantes.

Article 8 zone N – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 zone N – Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10 zone N – Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article 11 zone N – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords et les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage et des immeubles

Les constructions ou les ouvrages à édifier ou à modifier, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou leur aspect extérieur, ne doivent pas être 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.

Les vérandas et jardins d'hiver doivent s'harmoniser, par leur style et leurs proportions, avec le bâti dont ils sont l'adjonction. Le choix de leur implantation doit être respectueux de la configuration des lieux dans une vision d'ensemble. Leur toiture peut être translucide ou opaque. Dans leur conception architecturale, une attention particulière doit être portée :

- à la légèreté de leur aspect,
- à la qualité des matériaux,
- au rythme des travées.

Tous travaux et aménagements exécutés sur des constructions existantes doivent concourir à la mise en valeur du patrimoine du site classé de la butte de Châtenay dans lequel les constructions se situent.

Le mur identifié au plan de zonage particulier, comme élément de paysage, doit être préservé.

Article 12 zone N – Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

La réalisation des stationnements correspondant aux besoins du projet doit être assurée hors des voies publiques.

Le nombre de places minimales de places de stationnement est défini au regard des besoins estimés du projet.

La réalisation d'aires de stationnement en sous-sol est interdite.

Article 13 zone N – Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations et d'éléments de paysage

Sur les terrains concernés par une servitude de vue figurant au plan de zonage particulier, les plantations, à l'âge adulte, ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 8 mètres.

Les alignements de tilleuls, ainsi que la haie, identifiés au plan de zonage général comme éléments de paysage, doivent être préservés.

Article 14 zone N – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

4 - ANNEXES

- **TYPOLOGIE DE REFERENCE**
- **PLAN CADASTRAL DE 1827**

Type 1 : Maison d'habitation basse sur rue tendant à être jumelée avec une autre parallèle et contiguë sur cour Hauteur à l'égout : de 3,90 à 4m Nombre de niveaux : un et demi à deux Longueur façade : entre 5,40 et 8m Longueur pignon : entre 4 et 5m Disposition irrégulière des baies	Type 4 : Maison d'habitation dépassant 5,80m à l'égout dont la hauteur est supérieure à la largeur du pignon Hauteur à l'égout : de 6 à 7m Nombre de niveaux : deux à deux et demi Longueur façade : entre 10 et 11,90m Longueur pignon : entre 5 et 6,30m Disposition régulière avec ou sans symétrie
Type 2 : Bâtiment d'habitation haute légèrement plus haute que large au pignon Hauteur à l'égout : de 5 à 5,80m Nombre de niveaux : deux Longueur façade : entre 5 et 13,30m Longueur pignon : entre 3,50 et 5,50m	Type 5 : Maison d'habitation dont la façade est plus courte que le pignon (5 cas) qui tend à l'être (1 cas) Hauteur à l'égout de 4 à 5,70m Longueur façade : entre 3,60 et 6,70m Longueur pignon : entre 7 et 8m Disposition des baies irrégulière
Type 3 : Maison d'habitation ne dépassant pas 5,80m à l'égout dont la hauteur est supérieure à la largeur du pignon Hauteur à l'égout : de 5 à 5,80m Nombre de niveaux : deux Longueur façade : entre 5 et 13,30m Longueur pignon : entre 3,50 et 5,50m Disposition irrégulière des baies	Type 6 : Granges Hauteur à l'égout : de 2,50 à 5m Nombre de niveaux : un à un et demi Longueur façade : entre 7 et 16 Longueur pignon : entre 5 et 7,50m Disposition des baies irrégulière avec portail (sauf une)



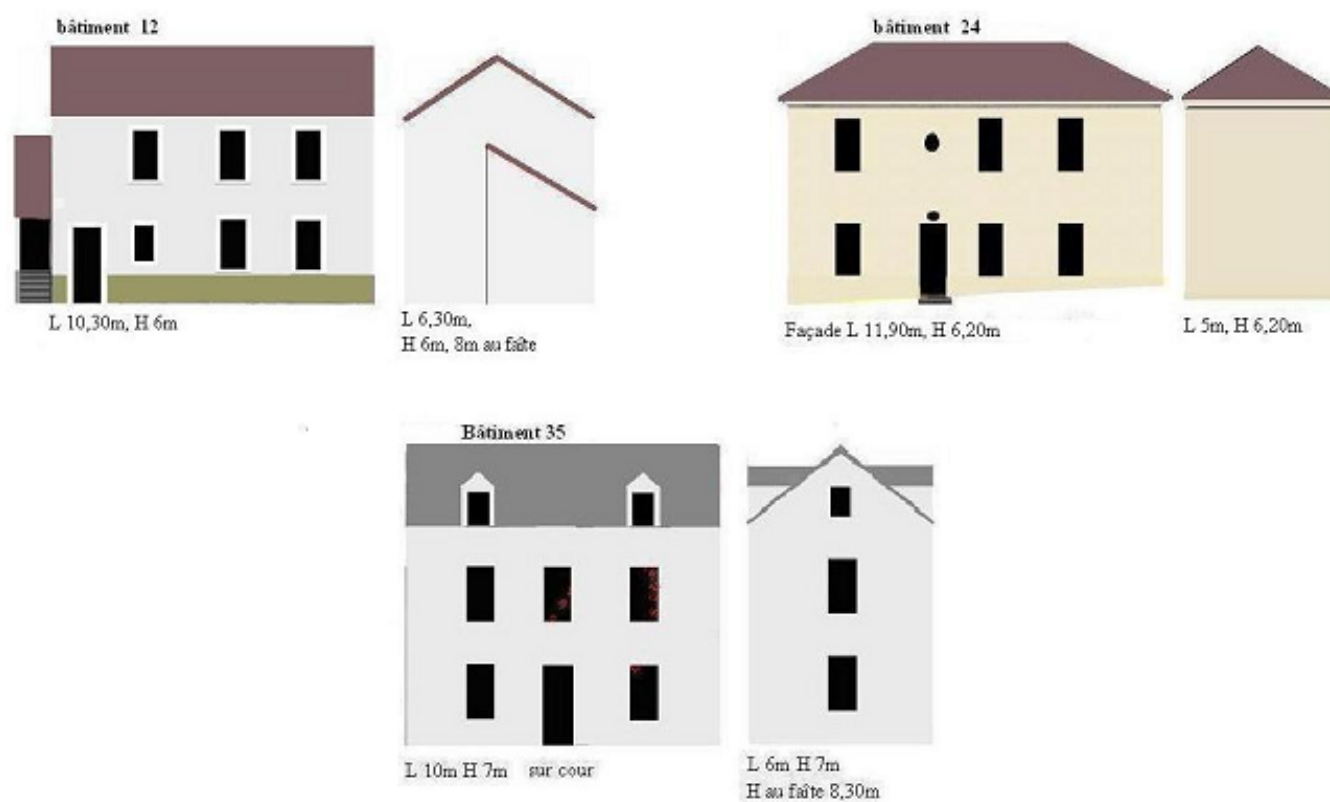
Exemple type 1



Exemple type 2



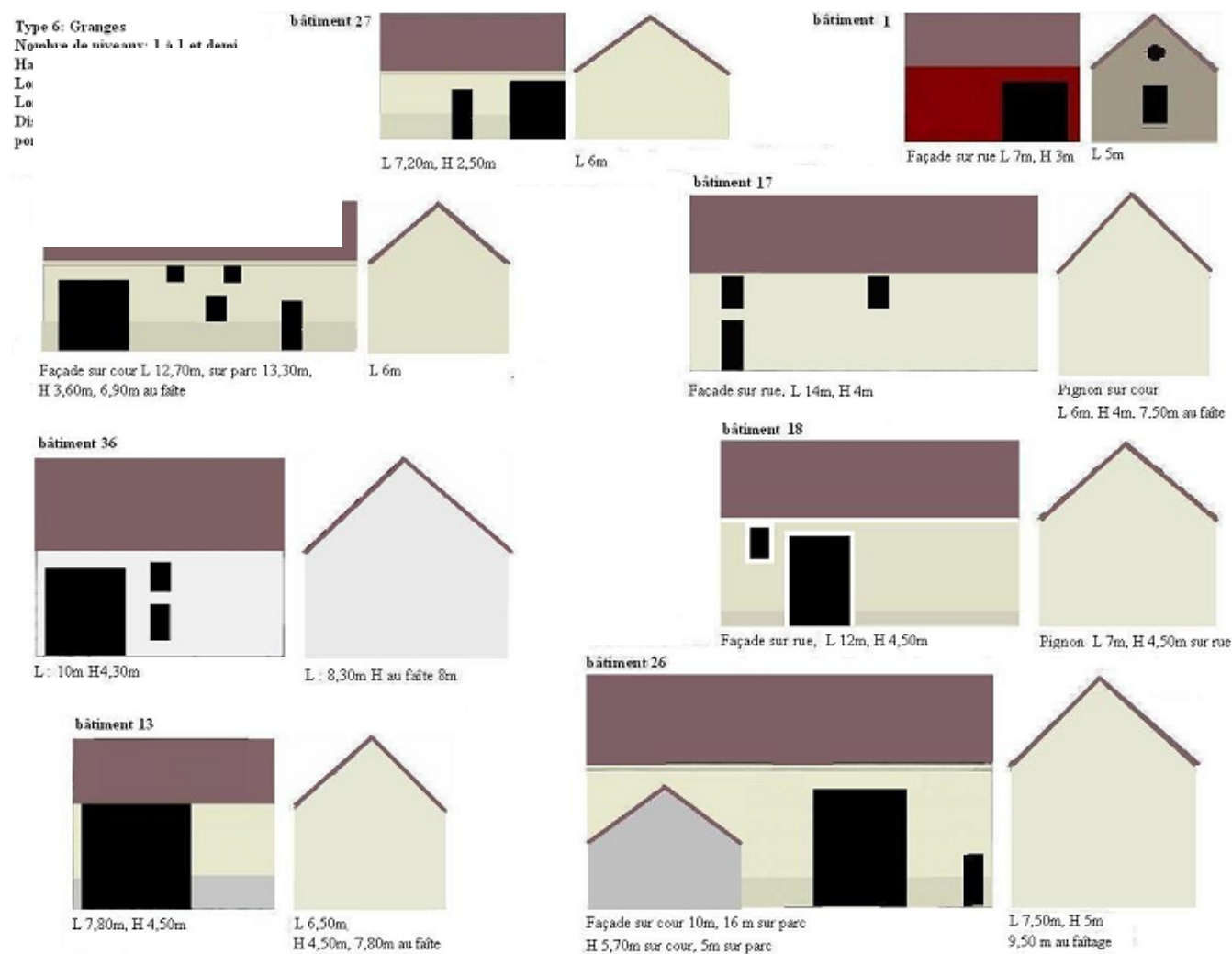
Exemple type 3

**Exemple type 4**



Exemple type 5

Type 6: Granges
 Nombre de niveaux: 1 à 1 et demi
 Ha
 Lo
 Lo
 Di
 poi

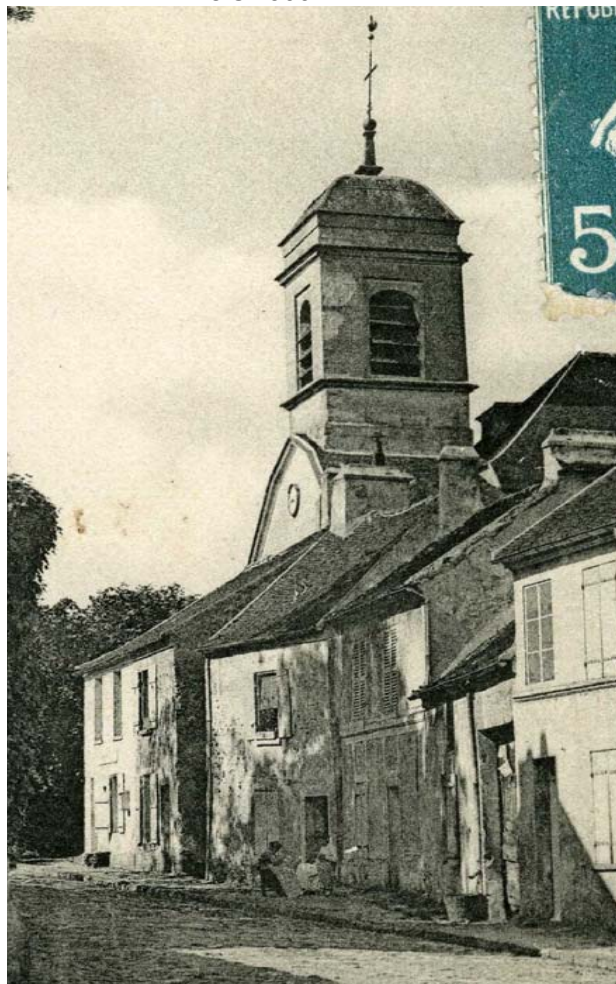


Exemple type 6

- **PLAN CADASTRAL DE 1827**



Vers 1900



Vers 1950

