

SOMMAIRE

LES DISPOSITIONS GENERALES	p 3 à 5
LA ZONE URBAINE	p 6 à 59
Zone UA	p 6
Zone UB	p 21
Zone UC	p 35
Zone Ui	p 50
 LES ZONES À URBANISER	 p 67 à 116
Zone 1AUa	p 60
Zone 1AUb	p 71
Zone 1AUc	p 82
Zone 1AUi.....	p 94
Zone 2AU et 2AUv -----	p 108
 LA ZONE AGRICOLE.....	 p 111 à 120
 LA ZONE NATURELLE FORESTIERE	 p 121 à 128
 ANNEXES à partir de la	 p 129

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et suivants, et R.123.21 et suivants du code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le Plan Local d'Urbanisme dont fait partie le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la **commune de Malesherbes**, située dans le département du Loiret.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles :

- du Code de l'Urbanisme : R.111-2, R.111-3, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15, R.111-21.
- du Code de la Construction et de l'Habitation,
- du Code Civil,
- du Code Minier,
- du Code Général des Impôts,
- de la Loi du Commerce et de l'Artisanat,
- du Règlement Sanitaire Départemental,
- relatives aux Servitudes d'Utilité Publique,
- relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- relatives à la domanialité publique (Code Voirie Routière),
- relatives à l'environnement,
- relatives aux lotissements,
- relatives au classement des infrastructures de transport terrestre (arrêté préfectoral du 6 octobre 1978),
- relatives à l'arrêté ministériel du 29 juillet 1998.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal est divisé en zones et secteurs délimités sur les documents graphiques à l'échelle 1/5000^{ème} (pour la totalité de la commune : planches Nord et Sud), 1/2000^{ème} (pour le centre ville et Pinson-Trézan.) et 1/2500^{ème} pour la zone industrielle.

La zone urbaine :

- UAa, UAb, UAc,
- UBa, UBb, UBc, UBd,
- UCa, UCb, UCc,
- UI, UIa, UIb.

Les zones à urbaniser :

- Les zones 1AUa, 1AUb et 1AUc et son secteur 1Auca. Ces trois zones constituent la ZAC d'habitat multi-sites.
- 1AUi (ZAC d'activité de la Vallée de Fréau créée le 19.02.04).
- 1AUv
- 2AU et 2AUv.

La zone agricole :

- la zone A.

La zone naturelle et forestière :

- la zone N et son sous-secteur NL.

La destination de chaque zone est définie dans le présent règlement. La délimitation correspondante est reportée sur les documents graphiques dits « plans de zonage ».

Outre les dispositions ci-dessus relatives à la délimitation des zones et secteurs, les plans de zonage font apparaître :

Les Espaces Boisés Classés :

Ces espaces sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement ou tout mode d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements.

Les Emplacements Réservés :

Ces emplacements sont destinés à la réalisation d'équipements ou d'ouvrages publics (voies, installations d'intérêt général, espaces verts, ...) auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-2 et R.123-17 du code de l'urbanisme.

Ils sont matérialisés sur les plans de zonage par un dessin spécifique, et sont en outre énumérés sur une liste spéciale.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le 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 et le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

CHAPITRE 1 : ZONE U**SECTEUR UA****TISSU AGGLOMERE ANCIEN****CARACTERE DU SECTEUR**

Le secteur UA est un secteur aggloméré dense correspondant au cœur historique de la commune, qui s'est développé à flanc de coteau, le long d'une vallée sèche aboutissant à l'Essonne.

Prioritairement voué à l'habitat, ce secteur accueille des activités commerciales, artisanales, de services, ainsi que divers équipements (Mairie, Poste, ...). Ces équipements et services au sens large du terme renforcent leur rôle de pôles urbains. Le secteur UA est équipé de tous les réseaux de viabilité (eau potable, assainissement collectif, ...).

Ce pôle d'habitat ancien identifie les sous secteurs-suivants :

UAa : Il est constitué par l'hyper-centre de Malesherbes : ensemble des places Mazagran-Verdun et des secteurs bâtis le long des rues de l'Eglise, de la Martillière et du Capitaine Lelièvre.

Les constructions se présentent à l'alignement de la voie et sont majoritairement implantées sur au moins une limite séparative.

Leur hauteur ne dépasse pas 14 m au faîtage, soit rez-de-chaussée+2 étages+combles.

UAb : Le triangle urbain constitué par les rues de la République, Saint-Eloi et Saint-Martin.

Les constructions se présentent à l'alignement de la voie et sont continues d'une limite séparative à une autre.

Leur hauteur ne dépasse pas 10 m au faîtage, soit rez-de-chaussée+1 étage+combles.

UAc : Sous secteur situé en limite du centre ancien, rues de la République, Adolphe Cochery et Château Vignon. De construction plus récente, il présente des caractéristiques urbaines moins marquées et une densité plus faible. Ce sous secteur abrite le foyer pour personnes âgées.

Les constructions se présentent à l'alignement de la voie et sont majoritairement implantées sur au moins une limite séparative.

Leur hauteur ne dépasse pas 10 m au faîtage, soit rez-de-chaussée+1 étage+combles.

DESTINATION DU SECTEUR

Le secteur UA est destiné prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services nécessaires au fonctionnement d'un pôle aggloméré. Il doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

- Maintenir la multiplicité des fonctions urbaines, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel du secteur.
- Préserver le caractère ancien des constructions, respecter leur ordonnancement et caractéristiques architecturales.
- Générer un volume bâti homogène, propre à chaque sous-secteur en limitant la hauteur des constructions.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*****Sont interdits :***

- 1.1 Les constructions avec sous-sols.
- 1.2 Les constructions nouvelles à usage agricole.
- 1.3 Les carrières, extractions de matériaux et gravières.
- 1.4 Les exhaussements et affouillements du sol, à l'exception de ceux nécessaires pour réaliser les constructions autorisées sur la zone. Les terres provenant d'affouillement devront être évacuées en décharge ou disposées de façon à ne pas nuire à la qualité du paysage urbain.
- 1.5 Les dépôts de véhicules hors d'usage, de véhicules d'occasion, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération, ainsi que les dépôts à ciel ouvert de véhicules destinés à la réparation.
- 1.6 Les terrains aménagés, permanents ou temporaires, pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- 1.7 Le stationnement isolé de caravanes.
- 1.8 Les garages et stationnements collectifs de caravanes, à ciel ouvert.
- 1.9 Les Parcs Résidentiels de Loisir
- 1.10 Les stands et champs de tir, les pistes de karting, les parcs d'attraction, la création de plans d'eau ou d'étangs.
- 1.12 Les surfaces commerciales présentant une surface de vente supérieur à 250 m².
- 1.13 Toute construction ou ouvrage, notamment d'élévation, de nature à porter atteinte à l'unité architecturale harmonieuse des lieux, comme par exemple tour, pylône de grande hauteur, mât, statue, silo, Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics, d'intérêt général ou collectif.

Article UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1, ainsi que les suivantes sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :

- 2.1 Les constructions à usage d'artisanat et les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :
- qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier,
 - que les nuisances et dangers qu'elles génèrent puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu.
- 2.2 Les constructions à usage commercial admises ne doivent pas dépasser une surface de vente de 250 m².

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE****3.1- ACCES*****Définition***

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle

- 3.1.1 Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).
- 3.1.2 Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.
- 3.1.3 L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.
- 3.1.4 Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.1.5 Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- 3.1.6 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères... .

3.2 – VOIRIE

Définition

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Expression de la règle

- 3.2.1 Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
 - aux besoins de circulation du secteur,
 - aux besoins des véhicules de ramassages des ordures ménagères,
 - aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- 3.2.2 Les voies nouvelles en impasse de plus de 30 m doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.
- 3.2.3 Les rampes d'accès ne doivent pas entraîner de modification du trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %, sauf dans le cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU POTABLE

- 4.1.1 Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail ou au repos doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.
- 4.1.2 Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
- 4.1.3 Toute nouvelle habitation ou toute habitation résultant de la division d'une construction existante doit disposer d'un compteur d'eau individuel.

4.2 - ASSAINISSEMENT

4.2.1 Eaux usées

- 4.2.1.1 Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

- 4.2.1.2 L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

4.2.2 Eaux pluviales

- 4.2.2.1 Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.
- 4.2.2.2 En l'absence de réseau, les constructions ou installations seront autorisées, sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales.
- 4.2.2.3 Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- 4.2.2.4 Lorsque la nature du sol le permet, sur les terrains d'une surface supérieure ou égale à 500 m², les eaux pluviales des constructions seront traitées localement (pas de rejet dans le réseau public), sauf difficultés techniques reconnues.
- 4.2.2.5 Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.3 Eaux de piscines

- 4.2.3.1 Les eaux de vidange ou de débordement des piscines contenant des éléments chlorés seront traitées par des dispositifs appropriés avant leur rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel.
- 4.2.3.2 Lorsque la nature du sol le permet, sur les terrains d'une surface supérieure ou égale à 300 m², les eaux de piscine des constructions seront traitées localement (pas de rejet dans le réseau public), sauf difficultés techniques reconnues.

4.3 - AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE)

- 4.3.1 Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

4.4 - ANTENNES ET ANTENNES PARABOLIQUES

- 4.4.1 Les antennes de toute nature doivent être installées en toiture. Pour les constructions collectives, une implantation différente sera admise.
- 4.4.2 Dans le cas de constructions collectives ou groupées, une installation collective est exigée.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

- 5.1 Article non réglementé.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Expression de la règle

- 6.1 Les constructions principales nouvelles doivent être édifiées :

- si les constructions voisines sont implantées à l'alignement de la voie : à l'alignement de cette voie,
- si l'une des constructions voisines est à l'alignement de la voie : à l'alignement de cette voie,
- si les constructions voisines sont en retrait de la voie : à l'alignement de l'une des constructions voisines. La construction devra s'aligner sur la construction présentant le moindre retrait par rapport à la voie,
- en cas d'absence de constructions voisines de part et d'autre du terrain : à l'alignement de la voie.

6.2 A l'intersection de deux voies, les nouvelles constructions et les nouvelles clôtures devront, afin de ménager une bonne visibilité, respecter un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par l'alignement des deux voies ; les côtés de cet angle n'étant pas inférieurs à 5 mètres (Annexe 3 – Schéma 4).

Exceptions

6.3 Les constructions devront être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'une annexe,
- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).
- pour toute nouvelle construction principale (à usage d'habitation, de commerce, de bureau ou professionnelle) dans la mesure où il existe déjà sur la propriété une construction principale implantée à l'alignement ou à l'alignement de l'une des constructions voisines, ou s'il est prévu dans le même projet l'implantation d'une autre construction principale à l'alignement, ou à l'alignement de l'une des constructions voisines,
- pour les extensions d'un bâtiment principal existant,
- pour l'aménagement en habitation ou à usage de commerce, de bureau, ou professionnel d'un bâtiment existant quelque soit son implantation.
- Possibilité de construire sur une parcelle provenant d'un découpage de terrain. Ne pas tenir compte de la règle de l'alignement.
- Pour préserver une qualité urbaine ou architecturale remarquable.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle

7.1 **Ensemble de la zone** : lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 2,50 mètres et jamais inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment prise à l'égout du toit (Annexe 3 - Schéma 2).

En secteur UAa et UAb

7.2 Les constructions peuvent être implantées de limite séparative à limite séparative.

Dans le cas où le bâtiment à construire ne pourrait joindre les deux limites, en raison de la largeur de la parcelle, un mur de clôture, à l'alignement de la voie, d'au minimum 1,80 mètre et d'au maximum 2,50 mètres de hauteur devra être réalisé pour relier les deux limites. Il sera traité dans un matériau de même nature que les murs ou constructions voisines.

En secteur UAc

7.3 Les constructions nouvelles ou extensions peuvent être implantées sur une limite séparative.

Exceptions

7.4 Les constructions devront être implantées soit en limite séparative soit avec un retrait minimum de 1 mètre dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'une extension accolée à un bâtiment existant ne respectant pas les règles précédentes, ou de réhabilitation du bâti,
- pour la réalisation d'une annexe, d'une véranda, d'un préau ou auvent ou porche,
- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 Les constructions nouvelles doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales des logements ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, seraient vues sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal (Annexe 3 - Schéma 1).

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Définition

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol ou de la projection verticale du volume du bâtiment.

Les saillies sont prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Est exclu du calcul de l'emprise au sol, le sous-sol de la construction.

Expression de la règle

En secteurs UAa et UAb :

9.1 Article non réglementé.

En secteur UAc:

9.2 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions existantes et à réaliser est limitée à 70 % de la surface du terrain donnant droit à construire.

Exceptions, il n'est pas fixé d'emprise au sol pour :

- 9.3 Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition

La hauteur des constructions admises est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé - si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain - jusqu'au sommet des constructions (faîtage), cheminées et autres superstructures exclues.

Expression de la règle

- 10.1 **A l'intérieur d'une bande de 25 mètres** de large par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies existantes ou à créer, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

En secteurs UAa et UAb

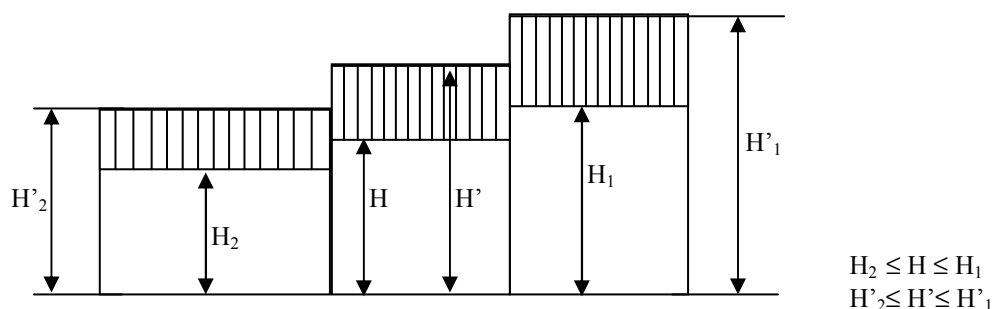
- 10,5 mètres à l'égout du toit, 14 mètres au faîtage correspondant à une construction d'au maximum rez-de-chaussée + 2 étages + combles habitables.

En secteur UAc

- 7,50 mètres à l'égout du toit, 10 mètres au faîtage correspondant à une construction d'au maximum rez-de-chaussée + 1 étage + combles habitables.

Règles particulières aux secteurs UAa et UAb

- Dans ces secteurs, la hauteur H à l'égout du toit de toute construction nouvelle réalisée de limite séparative à limite séparative devra être comprise entre H_1 et H_2 où H_1 et H_2 sont les hauteurs à l'égout des constructions mitoyennes au nouveau bâtiment.
- De même, la hauteur H' au faîtage devra être comprise entre H'_1 et H'_2 où H'_1 et H'_2 sont les hauteurs au faîtage des constructions mitoyennes au nouveau bâtiment.



- 10.2 **Au-delà de la bande de 25 mètres** de large par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies existantes ou à créer, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 4,50 mètres à l'égout du toit, 7 mètres au faîtage dans tous les secteurs, correspondant à une construction d'au maximum rez-de-chaussée + combles habitables.

En zone UA

10.3 La hauteur maximale des annexes est limitée à 4.5 m au faîtage.

Exceptions

- 10.4 Pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).
- 10.5 Pour les équipements collectifs publics nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante (gymnase, salle des fêtes, ...).
- 10.6 En cas d'extension, de changement de destination ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 – DISPOSITIONS GENERALES

- 11.1.1 Compte tenu du caractère ancien de la zone, en aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.
- 11.1.2 Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- 11.1.3 La hauteur des levées de terre éventuelles ne pourra pas excéder 0.80 m et leur pente ne pourra pas être supérieure à 15 %.
- 11.1.4 Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- 11.1.5 Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.
- 11.1.6 L'aménagement de vitrine commerciale devra prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble.
- 11.1.7 Les bâtiments annexes isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en limite séparative avec faîtage sur la limite et si leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m. Cette règle de hauteur ne s'applique pas si la construction est accolée à un bâtiment déjà existant. De plus, les égouts des toits ne doivent pas déborder de la limite séparative.
- 11.1.8 Les sous-sols sont interdits.
- 11.1.9 Les terrains, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue du centre ville.
- 11.1.10 Les annexes et extensions admises devront être couverts en ardoises ou tuiles ou en matériaux d'aspect et de teinte similaires, et les murs revêtus d'un enduit. La couleur de l'enduit sera identique à celle de l'habitation.
- 11.1.11 Pour les annexes, l'utilisation de matériaux d'aspect bois est recommandée.
- 11.1.12 Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la

construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

- 11.1.13 Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables sont admis.
- 11.1.14 Les projets présentant une création ou une innovation architecturale s'intégrant correctement au bâti environnant et à l'architecture locale sont admis.
- 11.1.15 Dans le cas de constructions collectives ou groupées, un abri pour poubelles est exigé.

11.2 - RENOVATION DU BATI ANCIEN

- 11.2.1 On assurera la conservation des éléments d'architecture locale qui font la qualité du bâtiment.
- 11.2.2 Le choix des matériaux et des couleurs devra s'harmoniser aux matériaux locaux traditionnels.
- 11.2.3 Les consolidations ou reconstructions des murs réalisés en béton, parpaings ou briques devront être doublées de pierres ou enduites (couleurs utilisées traditionnellement).

11.3 - FACADES

- 11.3.1 L'emploi, sans enduit, de matériaux destinés à être recouverts tels que parpaings, briques creuses,... est interdit.
- 11.3.2 Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
- 11.3.3 L'emploi de la couleur « blanc pur » est interdit.

De plus, en secteurs UAa et UAb

- 11.3.4 Les enduits devront rester dans leur teinte naturelle, ou légèrement grège, ou bien être teintés dans des couleurs pastel.
- 11.3.5 Les corniches existantes devront être rénovées en respectant leur volumétrie initiale.
- 11.3.6 Les gardes corps seront, peints de couleur foncée.
- 11.3.7 Les verres teintés ou réfléchissants sont interdits.
- 11.3.8 Les portes des garages seront d'aspect bois à peindre si elles sont au droit de la façade sur rue. Elles pourront être d'aspect métallique sur cour ou jardin.

Exception :

- 11.3.9 Des dispositions autres sont admises pour des bâtiments publics.

11.4 - VITRINES COMMERCIALES

- 11.4.1 En rez-de-chaussée des constructions implantées le long des rues Saint Martin, de la République (jusqu'à la rue du Dr Boyer) et des places du Martroi et de l'Hôtel de

Ville, les vitrines commerciales devront être conservées et ce, même s'il y a un changement de destination de ces locaux.

11.4.2 Les grilles de protection des vitrines commerciales pourront être métalliques.

11.4.4 Les rideaux de fer devront être pleins et d'une couleur harmonisée à celle de la façade du bâtiment.

11.5 - TOITURES

11.5.1 En cas de réfection de toiture :

- inférieure ou égale à 50%, les matériaux utilisés peuvent être les mêmes que la toiture d'origine ;
- supérieure à 50 %, l'intégralité de la toiture devra être refaite, selon les dispositions des articles suivants.

11.5.2 En cas d'extension, les bâtiments pourront suivre la pente de la construction initiale.

11.5.3 L'orientation du faîtage principal doit s'harmoniser avec celle des faîtages des constructions voisines.

11.5.4 Les matériaux de couverture utilisés seront :

- soit de la tuile plate de ton brun, d'une densité minimum de 27 tuiles au m²,
- soit de l'ardoise,
- soit de matériaux d'aspect et de teinte similaires

11.5.5 Les toitures des constructions à usage d'habitation présenteront une pente moyenne comprise entre 30 et 45° sans débordement.

11.5.6 L'éclairage des combles sera réalisé par des ouvertures de type lucarnes ou châssis rampants (tels que VELUX), dans la pente du toit ou par des fenêtres dans les pignons, à condition qu'elles soient plus hautes que larges. Les « chiens assis » sont interdits.

11.5.7 Pour les couvertures neuves, les châssis rampants tels que VELUX sont interdits côté rue.

11.5.8 Les couvertures en matériaux ondulés sont interdites.

11.5.9 Pour les vérandas et les annexes, la pente de la toiture et les matériaux de couverture pourront être différents.

11.5.10 Pour les constructions situées à l'angle de deux rues, ou pour les constructions implantées pignon sur rue, les toitures peuvent comporter plus de deux pans.

11.5.11 Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

11.5.12 Pour les établissements publics, des couvertures différentes sont admises et des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être autorisées.

De plus, en secteurs UAa et UAb

11.5.13 Pentes :

On respectera le nombre de pentes existantes : une ou deux pentes avec murs pignons, le mur gouttereau étant parallèle à la rue.

11.5.14 Matériaux :

Les toitures seront à l'exclusion de tous autres matériaux traditionnels ou modernes, couvertes en petites tuiles plates de terre cuite naturelle ou des matériaux d'aspect et

de teinte similaires, respectant une densité de 62 tuiles au m², de ton brun ou en ardoises naturelles.

11.5.15 Ouvertures dans les toitures :

Lorsque cela est possible, les ouvertures seront réalisées en pignon. Les lucarnes existantes de forme traditionnelle seront restaurées à l'identique. Les ouvertures à créer seront de préférence construites sur le modèle des lucarnes à la française ou bien sous la forme d'ouverture dans la pente du toit, à l'exclusion de tout « chien assis », quelle que soit sa dimension.

11.5.16 Ouvertures :

Dans le cadre des réhabilitations, les portes et fenêtres traditionnelles existantes seront impérativement conservées. Si leur conservation s'avère techniquement impossible, elles seront refaites à l'identique.

11.6 – MENUISERIES

11.6.1 La couleur des menuiseries peintes (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser avec les enduits des façades.

11.7 - CLOTURES

11.7.1 Les clôtures en éléments de béton préfabriqués sont interdites.

11.7.2 Les clôtures sur l'alignement

11.7.2.1 Les clôtures doivent être composées :

- soit d'une partie basse maçonnerie (mur bahut) d'une hauteur comprise entre 0,50 et 0,60 mètre, surmontée d'une grille d'aspect métallique ou d'une barrière d'aspect bois doublée d'une haie ou de végétations diverses.

La hauteur totale sera de 1,60 mètre minimum et de 2,20 mètres maximum (Annexe 3 – Schéma 3 – Type 1),

- soit d'un mur plein maçonnerie d'une hauteur de 1,60 mètre minimum et de 2,20 mètres maximum (Annexe 3 – Schéma 3 – Type 2).

en secteurs UAa et UAb, ces hauteurs sont portées à 1.60 et 2,50 mètres,

11.7.2.2 Les murs et murets des clôtures sur rue doivent être recouverts par un enduit de tonalité neutre défini en fonction des caractéristiques de l'architecture locale traditionnelle.

11.7.3 Les clôtures en limites séparatives

Les clôtures doivent être composées :

- soit d'une clôture grillagée simple d'une hauteur maximale de 2,20 mètres,
- soit d'une partie basse maçonnerie (mur bahut) d'une hauteur comprise entre 0,50 et 0,60 mètre, surmontée d'une grille. La hauteur totale sera de 1,60 mètre minimum et de 2,20 mètres maximum (Annexe 3 – Schéma 3 – Type 1),

- soit d'un mur plein maçonné de 1,60 mètre minimum et de 2,20 mètres maximum de hauteur (Annexe 3 – Schéma 3 – Type 2).

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et dans les conditions suivantes :

12.1 Caractéristiques minimales pour le stationnement de véhicules légers : 2.5 m de large sur 5 m de long.

12.2 Normes de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions à usage de logements :

12.1.1 Logements collectifs :

- 1 place par tranche de 45 m² de SHON, avec un minimum de 1 place par logement.

12.1.2 Logements individuels :

- 1 place par tranche de 50 m² de SHON, avec un minimum de 2 places par logement,
- 1 place par logement inférieur ou égal à 50 m².

12.1.3 Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement.

12.3 Norme de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions à usage de bureaux de plus de 250 m² de SHON :

- 50% de la Surface Hors Oeuvre Nette (SHON).

12.4 Norme de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions à usage de bureaux ou de commerces de moins de 250 m² de SHON :

- 1 place par emploi permanent,
- 1 place de stationnement par 10 m² de surface commerciale de vente,

12.5 Norme de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions à usage de services recevant du public (banques, assurances, intérim,) :

- 1 place pour 2 personnes reçues + 1 place par emploi permanent.

12.6 Normes de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions à usage d'hôtels, de restaurants, de bars, de salles de spectacles, de jeux ou de dancing. Il doit être aménagé 1 place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 5 m² de salle de bar,
- 15 m² de salle de restaurant, salle de jeux, dancing, etc....,
- 3 places de spectacles,
- 1 emplacement réservé aux autocars pour 50 chambres d'hôtels.

12.7 Autres constructions ou installations :

Pour les autres occupations du sol non précisées au présent article, le nombre de places de stationnement à créer devra correspondre aux besoins, déterminés en fonction de leur capacité d'accueil.

- 12.8 Dans le cas où le pétitionnaire ne peut réaliser le nombre de places nécessaires sur un autre terrain ou s'il ne produit pas de preuve de cette réalisation à la date de délivrance du permis de construire, il sera soumis à la participation pour réalisation de places de stationnement en parc public telle que décidée par délibération du Conseil Municipal.
- 12.9 L'exigence de construire des places de stationnement ne s'applique pas aux équipements publics.
- 12.10 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements et locaux existants, sauf en cas de changement d'affectation ou d'extension de plus de 15 m². Dans ce cas, seule la surface de l'extension sera prise en compte.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1 Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.
- 13.2 Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour au minimum 150 m² d'espace libre.
- 13.3 Les espaces boisés figurés sont classés espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime du code de l'urbanisme qui 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.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 2 : ZONE U
SECTEUR UB
TISSU AGGLOMERE
EXTENSION IMMEDIATE DU CENTRE VILLE

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur UB est un secteur aggloméré correspondant à l'extension du cœur de ville de Malesherbes. Ce secteur est quadrillé en grandes masses par les rues du collège, de la Charlotterie, l'avenue Lévis Mirepoix et la voie ferrée.

Prioritairement voué à l'habitat, ce secteur abrite une grande mixité : habitat, activité économique, surfaces commerciales et grands équipements.

La mixité se retrouve également au sein de la typologie des constructions (habitat ancien et récent) et de la forme urbaine : logements individuels et collectifs.

Le secteur UB est équipé de tous les réseaux de viabilité (eau potable, assainissement collectif, etc,...).

Ce pôle d'habitat identifie les sous secteurs suivants :

UBa : Il caractérise les constructions de la fin de la rue de la Charlotterie (en limite de la rue de la Martillière), celles de la rue Pasteur, d'une partie de la rue de Boigneville et de la rue Farcheville. Des activités commerciales ponctuent cette rythmique.

Les constructions se présentent majoritairement en retrait de la voie et sont implantées, soit sur une limite séparative latérale, soit au milieu de la parcelle.

Leur hauteur ne dépasse pas 14 m au faîtage, soit rez-de-chaussée+2 étages+combles.

UBb : Ce sous-secteur identifie la partie urbaine latérale de la rue de la Charlotterie et de tout le quartier Cocteau.

Il s'agit d'un secteur de mixité de logements individuels de taille moyenne et de logements collectifs d'une hauteur de 10m au faîtage.

Leur hauteur ne dépasse pas 10 m au faîtage soit rez-de-chaussée+1 étage+combles.

UBc : Sous-secteur situé en limite du centre ville et des bois de Malesherbes, avenue Lévis Mirepoix, il englobe des constructions d'habitation de type individuel et des constructions à vocation de service.

Les constructions sont en retrait de la voie et discontinues d'une limite séparative à une autre.

Leur hauteur ne dépasse pas 7 m au faîtage, soit rez-de-chaussée + combles.

UBd : Ce sous-secteur regroupe les quartiers Jacques Prévert, du Grand Ecrin, les rues Jean Rostand, Albert Camus, l'avenue du Général Leclerc,....

Il se présente comme un secteur de mixité sociale, avec des logements individuels sur petites parcelles et des logements collectifs, et de mixité urbaine avec de l'habitat et des services (abords de l'avenue du Général Leclerc).

Leur hauteur ne dépasse pas 14 m au faîtage, soit rez-de-chaussée + 2 étages + combles.

DESTINATION DU SECTEUR

Le secteur UB est destiné prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services nécessaires au fonctionnement d'un pôle aggloméré. Il doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

- Maintenir la multiplicité des fonctions urbaines, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel du secteur.
- Garantir le maintien de la mixité sociale.
- Générer un volume bâti homogène, propre à chaque sous-secteur, en limitant la hauteur des constructions.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 Les constructions nouvelles à usage agricole.
- 1.2 Les carrières, extractions de matériaux et gravières.
- 1.3 Les exhaussements et affouillements du sol, à l'exception de ceux nécessaires pour réaliser les constructions autorisées sur la zone. Les terres provenant d'affouillement devront être évacuées en décharge ou disposées de façon à ne pas nuire à la qualité du paysage urbain.
- 1.4 Les dépôts de véhicules hors d'usage, de véhicules d'occasion, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération, ainsi que les dépôts à ciel ouvert de véhicules destinés à la réparation.
- 1.5 Les terrains aménagés, permanents ou temporaires, pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- 1.6 Le stationnement isolé de caravanes.
- 1.7 Les garages et stationnements collectifs de caravanes, à ciel ouvert.
- 1.8 Les Parcs Résidentiels de Loisir
- 1.9 Les stands et champs de tir, les pistes de karting, les parcs d'attraction, la création de plans d'eau ou d'étangs.
- 1.10 Les surfaces commerciales présentant une surface de vente supérieur à 250 m².
- 1.11 Toute construction ou ouvrage, notamment d'élévation, de nature à porter atteinte à l'unité architecturale harmonieuse des lieux, comme par exemple tour, pylône de grande hauteur, mât, statue, silo, Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics, d'intérêt général ou collectif.

Dans le secteur UBc :

- 1.12 Toute construction, à l'exception de celles à usage d'habitation ainsi que leurs annexes et de services.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1, ainsi que les suivantes, sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :

- 2.1 Les constructions et installations à usage commercial, artisanal, hôtelier, de services ou de bureaux. Les constructions à usage commercial admises ne doivent pas dépasser une surface de vente de 250 m².

Dans le secteur UBc :

- 2.3 Seules sont autorisées les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes et de services.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE****3.1 – ACCES*****Définition***

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle

- 3.1.1 Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).
- 3.1.2 Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.
- 3.1.3 L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.
- 3.1.4 Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.1.5 Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 3.1.6 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères... .

3.2 – VOIRIE

Définition

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Expression de la règle

- 3.2.1 Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
 - aux besoins de circulation du secteur,
 - aux besoins des véhicules de ramassage des ordures ménagères,
 - aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- 3.2.2 Les voies nouvelles en impasse de plus de 30 m doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.
- 3.2.3 Les rampes d'accès ne doivent pas entraîner de modification du trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %, sauf dans le cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU POTABLE

- 4.1.1 Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail ou au repos doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.
- 4.1.2 Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
- 4.1.3 Toute nouvelle habitation ou toute habitation résultant de la division d'une construction existante doit disposer d'un compteur d'eau individuel.

4.2 - ASSAINISSEMENT

4.2.1 Eaux usées

- 4.2.1.1 Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- 4.2.1.2 L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

4.2.2 Eaux pluviales

- 4.2.2.1 Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.
- 4.2.2.2 En l'absence de réseau, les constructions ou installations seront autorisées, sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales.
- 4.2.2.3 Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- 4.2.2.4 Lorsque la nature du sol le permet, sur les terrains d'une surface supérieure ou égale à 500 m², les eaux pluviales des constructions seront traitées localement (pas de rejet dans le réseau public), sauf difficultés techniques reconnues.
- 4.2.2.5 Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.3 Eaux de piscines

- 4.2.3.1 Les eaux de vidange ou de débordement des piscines contenant des éléments chlorés seront traitées par des dispositifs appropriés avant leur rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel.
- 4.2.3.2 Lorsque la nature du sol le permet, sur les terrains d'une surface supérieure ou égale à 300 m², les eaux de piscine des constructions seront traitées localement (pas de rejet dans le réseau public), sauf difficultés techniques reconnues.

4.3.- AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE)

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

4.4 - ANTENNES ET ANTENNES PARABOLIQUES

- 4.4.1 Les antennes de toute nature doivent être installées en toiture. Pour les constructions collectives, une implantation différente sera admise.
- 4.4.2 Dans le cas de constructions collectives ou groupées, une installation collective est exigée.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

5.1 Pour être constructible, un terrain doit présenter une surface minimum de :

- 300 m² en secteurs UBa et UBb,
- 640, en secteur UBc, (800 – 20%)
- 500 m², en secteur UBd.

**ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET
EMPRISES PUBLIQUES*****Expression de la règle***

6.1 Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- si les constructions voisines sont implantées à l'alignement de la voie : à l'alignement de cette voie,
- si l'une des constructions voisines est à l'alignement de la voie : à l'alignement de cette voie,
- si les constructions voisines sont en retrait de la voie : à l'alignement de l'une des constructions voisines. La construction devra s'aligner sur la construction présentant le moindre retrait par rapport à la voie,
- en cas d'absence de constructions voisines de part et d'autre du terrain : à 5 m au moins de l'alignement de la voie.

6.2 A l'intersection de deux voies, les nouvelles constructions et les nouvelles clôtures devront, afin de ménager une bonne visibilité, respecter un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par l'alignement des deux voies ; les côtés de cet angle n'étant pas inférieurs à 5 mètres (Annexe 3 – Schéma 4).

Exceptions

6.3 Les constructions devront être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'une annexe,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- pour toute nouvelle construction principale (à usage d'habitation, de commerce, de bureau ou professionnelle) dans la mesure où il existe déjà sur la propriété une construction principale implantée à l'alignement ou à l'alignement de l'une des constructions voisines (si le paragraphe 6.1 imposait son implantation à l'alignement ou à l'alignement de l'une des constructions voisines),
- pour les extensions d'un bâtiment existant,
- pour l'aménagement en habitation ou à usage de commerce, de bureau, ou professionnel d'un bâtiment existant quelque soit son implantation.
- Possibilité de construire sur une parcelle provenant d'un découpage de terrain. Ne pas tenir compte de la règle de l'alignement
- Pour préserver une qualité urbaine ou architecturale remarquable.

**ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES
SEPARATIVES*****Expression de la règle***

- 7.1 **Ensemble de la zone** : lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment prise à l'égout du toit (Annexe 3 - Schéma 2).
- 7.2 Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif devront s'implanter à 5 mètres minimum de la limite séparative.
- 7.3 Dans une bande de 30 mètres de profondeur par rapport à l'alignement, les constructions peuvent être implantées en limite séparative.
- 7.4 Au-delà de cette bande de 30 mètres, les constructions implantées en limite séparative ne pourront pas dépasser une hauteur de 3.5 mètres à l'égout du toit pour les toitures à 2 pans et 3.5 mètres au faîtage pour les toitures à 1 pan.

Exceptions

- 7.5 Les constructions devront être implantées soit en limite séparative soit avec un retrait minimum de 1 mètre dans les cas suivants :
- en cas de reconstruction après sinistre,
 - pour la réalisation d'une annexe, d'une véranda,
 - en cas d'extension ou d'aménagement de bâtiments existants non conformes aux présentes règles,
 - pour la construction d'ouvrages d'utilité publique ou d'ouvrages publics de faible emprise (transformateurs, pylônes...), pour des petits bâtiments d'une surface inférieure à 4 m².

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions nouvelles doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales des logements ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, seraient vues sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal (Annexe 3 - Schéma 1).

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Définition

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol ou de la projection verticale du volume du bâtiment.

Les saillies sont prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Est exclu du calcul de l'emprise au sol, le sous-sol de la construction.

Expression de la règle

- 9.1 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions existantes et à réaliser est limitée à 60 % de la surface du terrain donnant droit à construire.

Exceptions, il n'est pas fixé d'emprise au sol pour :

- 9.2 les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS***Définition***

La hauteur des constructions admises est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé - si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain - jusqu'au sommet des constructions (faîtage), cheminées et autres superstructures exclues.

Expression de la règle

10.1 La hauteur maximale des constructions et annexes accolées est fixée à :

- **En secteurs UBa et UBd** : 10,50 mètres à l'égout du toit et 14 mètres au faîtage, correspondant à une construction d'au maximum rez-de-chaussée + 2 étages + combles habitables.
- **En secteur UBb** : 7,50 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage, correspondant à une construction d'au maximum rez-de-chaussée + 1 étage + combles habitables.
- **En secteur UBc** : 4,50 mètres à l'égout du toit et 7 mètres au faîtage, correspondant à une construction d'au maximum rez-de-chaussée + combles habitables.

En zone UB

10.2 La hauteur maximale des annexes est limitée à 4,5 m au faîtage.

Exceptions

- 10.3 Pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).
- 10.4 Pour les équipements collectifs publics nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante (gymnase, salle des fêtes, ...).
- 10.5 En cas d'extension, de changement de destination ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**11.1 – DISPOSITIONS GENERALES**

- 11.1.1 Compte tenu du caractère ancien du bâti, en aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.
- 11.1.2 Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- 11.1.3 La hauteur des levées de terre éventuelles ne pourra pas excéder 0.80 m et leur pente ne pourra pas être supérieure à 15 %.
- 11.1.4 Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- 11.1.5 Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.
- 11.1.6 L'aménagement de vitrine commerciale devra prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble.
- 11.1.7 Les bâtiments annexes isolés à une pente sont interdits, sauf s'ils sont implantés en limite séparative avec faitage sur la limite et si leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m. Cette règle de hauteur ne s'applique pas si la construction est accolée à un bâtiment déjà existant. De plus, les égouts des toits ne doivent pas déborder de la limite séparative.
- 11.1.8 Les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec soin et en harmonie avec celles des bâtiments existants sur les terrains contigus.
- 11.1.9 Les terrains, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de la ville.
- 11.1.10 Les annexes et extensions admises devront être couverts en ardoises ou tuiles ou en matériaux d'aspect et de teinte similaires, et les murs destinés à être recouverts doivent être enduits ou être doublés par un parement. La couleur des façades devra être en harmonie avec la construction principale.
- 11.1.11 Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas dépasser le niveau du terrain naturel ou du trottoir de plus de 0,30 mètre ; le niveau de référence étant pris au point le plus haut de l'implantation de la construction.
- 11.1.12 Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.
- 11.1.13 Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables sont admis.
- 11.1.14 Les projets présentant une création ou une innovation architecturale s'intégrant correctement au bâti environnant et à l'architecture locale sont admis.
- 11.1.15 Dans le cas de constructions collectives ou groupées, un abri pour poubelles est exigé.

11.2 - RENOVATION DU BATI ANCIEN

- 11.2.1 On assurera la conservation des éléments d'architecture locale qui font la qualité du bâtiment.

- 11.2.2 Le choix des matériaux et des couleurs devra s'harmoniser aux matériaux locaux traditionnels.
- 11.2.3 Les consolidations ou reconstructions des murs réalisés en béton, parpaings ou briques devront être doublées de pierres ou enduites (couleurs utilisées traditionnellement).

11.3 - FACADES

- 11.3.1 L'emploi, sans enduit, de matériaux destinés à être recouverts tels que parpaings, briques creuses,... est interdit.
- 11.3.2 Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
- 11.3.3 Les enduits doivent être de tonalité neutre et respecter les caractéristiques de l'architecture locale traditionnelle.
- 11.3.4 La couleur « blanc pur » est interdite.

11.4 - TOITURES

- 11.4.1 En cas de réfection de toiture :
- inférieure ou égale à 50%, les matériaux utilisés peuvent être les mêmes que la toiture d'origine ;
 - supérieure à 50 %, l'intégralité de la toiture devra être refaite, selon les dispositions des articles suivants.
- 11.4.2 L'orientation du faîtage principal doit s'harmoniser avec celle des faîtages des constructions voisines.
- 11.4.3 Les matériaux autorisés pour les constructions, à l'exception des vérandas annexes sont :
- la tuile plate,
 - l'ardoise,
 - ou d'autres matériaux présentant le même aspect.
- 11.4.4 Les toitures, à l'exception des vérandas et annexes, présenteront une pente moyenne comprise entre 30 et 45° sans débordement.
- 11.4.5 Les couvertures en matériaux ondulés sont interdites.
- 11.4.6 Les lucarnes sont admises à l'exception des "chiens assis" et des lucarnes rampantes. Les châssis de toit peuvent être admis.
- 11.4.7 Pour les constructions situées à l'angle de deux rues, ou pour les constructions implantées pignon sur rue, les toitures peuvent comporter plus de deux pans.
- 11.4.8 Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.
- 11.4.9 Pour les établissements publics, des couvertures différentes sont admises et des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être autorisées.

11.5 – MENUISERIES

- 11.5.1 La couleur des menuiseries peintes (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser avec les enduits des façades.

11.6 - CLOTURES

- 11.6.1 Les clôtures doivent être simples et sobres.
- 11.6.2 Leur hauteur totale ne doit pas excéder 1,80 mètre. Cette hauteur peut toutefois être dépassée en cas de reconstruction ou d'extension d'un mur qui excèderait cette hauteur ; la hauteur maximale étant limitée à 2,50 mètres.
- 11.6.3 Les clôtures en éléments de béton préfabriqués sont interdites.
- 11.6.4 Pour toutes les clôtures, les plaques d'aspect ciment sont interdites, à l'exception de celles constituées d'une seule plaque en soubassement ne dépassant pas 0,60 mètre de hauteur sur limites séparatives.
- 11.6.5 **Les clôtures sur l'alignement**
- 11.6.5.1 Les clôtures doivent être composées :
- soit d'une partie basse maçonnée (mur bahut) d'une hauteur comprise entre 0,50 et 0,60 mètre, surmontée d'une grille d'aspect métallique ou d'une barrière d'aspect bois doublée ou non d'une haie ou de végétations diverses.
La hauteur totale sera de 1,60 mètre minimum et de 1,80 mètre maximum (Annexe 3 – Schéma 3 – Type 1),
 - soit d'un mur plein maçonné de 1,60 mètre minimum et de 1,80 mètre maximum de hauteur (Annexe 3 – Schéma 3 – Type 2).
- 11.6.5.2 Les murs et murets des clôtures sur rue seront soit d'aspect moellons apparents soit recouverts par un enduit de tonalité neutre défini en fonction des caractéristiques de l'architecture locale traditionnelle.
- 11.6.6 **Les clôtures en limites séparatives**
- 11.6.6.1 Les clôtures doivent être composées :
- soit d'une clôture grillagée simple d'une hauteur maximale de 1,80 mètre,
 - soit d'une partie basse maçonnée (mur bahut) d'une hauteur comprise entre 0,50 et 0,60 mètre, surmontée d'une grille.
La hauteur totale sera de 1,40 mètre minimum et de 1,80 mètre maximum (Annexe 3 – Schéma 3 – Type 1),
 - soit d'un mur plein maçonné de 1,40 mètre minimum et de 1,80 mètre maximum de hauteur (Annexe 3 – Schéma 3 – Type 2).

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et dans les conditions suivantes :

- 12.1 Caractéristiques minimales pour le stationnement de véhicules légers : 2.5 m de large sur 5 m de long.
- 12.2 Normes de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions à usage de logements :
- 12.1.1 Logements collectifs ou groupés :
- 1 place par tranche de 45 m² de SHON, avec un minimum de 1 place par logement.
- 12.1.2 Logements individuels :
- 1 place par tranche de 50 m² de SHON, avec un minimum de 2 places par logement,
 - 1 place par logement inférieur ou égal à 50 m².
- 12.1.3 Logements à logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement.
- 12.3 Norme de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions à usage de bureaux de plus de 250 m² de SHON :
- 60% de la surface hors oeuvre nette (SHON).
- 12.4 Norme de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions à usage de bureaux ou de commerces de moins de 250 m² de SHON :
- 1 place par emploi permanent.
 - 1 place de stationnement par 10 m² de surface commerciale de vente,
- 12.5 Norme de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions à usage de services recevant du public (banques, assurances, intérim,) :
- 1 place pour 2 personnes reçues + 1 place par emploi permanent.
- 12.6 Normes de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions à usage d'hôtels, de restaurants, de bars, de salles de spectacles et de jeux ou de dancing. Il doit être aménagé 1 place de stationnement pour :
- 1 chambre d'hôtel,
 - 5 m² de salle de bar,
 - 15 m² de salle de restaurant, salle de jeux, dancing, etc...,
 - 3 places de spectacles,
 - 1 emplacement réservé aux autocars pour 50 chambres d'hôtels.
- 12.7 Autres constructions ou installations :
- Pour les autres occupations du sol non précisées au présent article, le nombre de places de stationnement à créer devra correspondre aux besoins, déterminés en fonction de leur capacité d'accueil.
- 12.10 Dans le cas où le pétitionnaire ne peut réaliser le nombre de places nécessaires sur un autre terrain ou s'il ne produit pas de preuve de cette réalisation à la date de délivrance du permis de construire, il sera soumis à la participation pour réalisation de places de stationnement en parc public telle que décidée par délibération du Conseil Municipal.

- 12.11 L'exigence de construire des places de stationnement ne s'applique pas aux équipements publics.
- 12.12 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements et locaux existants, sauf en cas de changement d'affectation ou d'extension de plus de 15 m². Dans ce cas, seule la surface de l'extension sera prise en compte.

ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1 Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.
- 13.2 Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules sont à aménager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et engazonnement.
- 13.3 Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour au minimum 150 m² d'espace libre.
- 13.4 Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis au code de l'urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- 14.1 Pour les constructions à usage d'habitation, le COS est fixé à :
- UBa : 0,4
 - UBb : 0,4
 - UBc : 0,42
 - UBd : 0,6
- 14.2 Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 3 : ZONE U**SECTEUR UC****TISSU AGGLOMERE****EXTENSION DU CENTRE VILLE ET DES HAMEAUX****CARACTERE DU SECTEUR**

Le secteur UC est un secteur aggloméré correspondant à la dernière phase d'extension du centre ville (quartier de Doudemont) et aux hameaux. L'habitat prédomine malgré quelques activités commerciales.

Hormis une partie des hameaux, le secteur UC est assaini collectivement.

Ce pôle d'habitat identifie les sous-secteurs suivants :

UCa : Il caractérise les dernières extensions urbaines du centre ville : quartier de Doudemont (autour de la rue André Malraux), l'extrême nord de la rue de Boigneville, ainsi que le pôle d'habitat de l'autre côté de la voie de chemin de fer (rues de Sermaises et de Vauluizard et avenue du Général Patton).

Les constructions sont aérées et se présentent majoritairement en retrait de la voie. Elles sont implantées, soit sur une limite séparative latérale, soit au milieu de la parcelle.

Leur hauteur ne dépasse pas 10 m au faîtage soit rez-de-chaussée+1 étage+combles.

UCb : Ce sous-secteur identifie les extensions pavillonnaires des hameaux de Rouville, Pinson et Trézan.

La forme urbaine est aérée, les constructions sont nettement en retrait de la voie et en ordre discontinu.

Leur hauteur ne dépasse pas 7 m au faîtage, soit rez-de-chaussée + combles.

UCc : Sous-secteur correspondant aux hameaux originels de Malesherbes : Pinson, Trézan et Rouville. L'habitat ancien prédomine.

Les constructions sont majoritairement à l'alignement de la voie.

Leur hauteur ne dépasse pas 7 m au faîtage, soit rez-de-chaussée + combles.

- D'une façon générale, la nature des dispositions applicables dans ces secteurs a été définie en fonction de leur typologie propre de manière à en préserver et à en renforcer la cohérence et la qualité urbaine au titre de l'article L 123.1.7 du code de l'urbanisme, tout en autorisant une évolution des possibilités de construire.

UCe : Ce secteur correspond à la maison de l'enfance dans le quartier de la vallée Doudemont.

DESTINATION DU SECTEUR

Le secteur UC est destiné prioritairement à l'habitat. Il doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

- Maintenir le caractère aéré du secteur.
- Générer un volume bâti homogène, propre à chaque sous-secteur en limitant la hauteur des constructions.
- Préserver les caractéristiques architecturales du bâti.
- Maintenir la cohérence architecturale des hameaux.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 Les constructions nouvelles à usage agricole.
- 1.2 Les carrières, extractions de matériaux et gravières.
- 1.3 Les exhaussements et affouillements du sol, à l'exception de ceux nécessaires pour réaliser les constructions autorisées sur la zone. Les terres provenant d'affouillement devront être évacuées en décharge ou disposées de façon à ne pas nuire à la qualité du paysage urbain.
- 1.4 Les dépôts de véhicules hors d'usage, de véhicules d'occasion, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération, ainsi que les dépôts à ciel ouvert de véhicules destinés à la réparation.
- 1.5 Les terrains aménagés, permanents ou temporaires, pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- 1.6 Le stationnement isolé de caravanes.
- 1.7 Les garages et stationnements collectifs de caravanes, à ciel ouvert.
- 1.8 Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- 1.9 Les stands et champs de tir, les pistes de karting, les parcs d'attraction, la création de plans d'eau ou d'étangs.
- 1.10 Les surfaces commerciales présentant une surface de vente supérieure à 250 m².
- 1.11 Toute construction ou ouvrage, notamment d'élévation, de nature à porter atteinte à l'unité architecturale harmonieuse des lieux, comme par exemple tour, pylône de grande hauteur, mât, statue, silo, Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics, d'intérêt général ou collectif.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- 2.1 En secteur UCe, seules sont admises les constructions et installations nécessaires à des équipements publics et d'intérêts collectifs.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE****3.1 – ACCES*****Définition***

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle

- 3.1.1 Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).
- 3.1.2 Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.
- 3.1.3 L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.
- 3.1.4 Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.1.5 Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 3.1.6 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères... .

3.2 – VOIRIE

Définition

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Expression de la règle

- 3.2.1 Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
 - aux besoins de circulation du secteur,
 - aux besoins des véhicules de ramassage des ordures ménagères,
 - aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- 3.2.2 Les voies nouvelles en impasse de plus de 30 m doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.
- 3.2.3 Les rampes d'accès ne doivent pas entraîner de modification du trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %, sauf dans le cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1 - EAU POTABLE**

- 4.1.1 Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail ou au repos doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.
- 4.1.2 Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
- 4.1.3 Toute nouvelle habitation ou toute habitation résultant de la division d'une construction existante doit disposer d'un compteur d'eau individuel.

4.2 - ASSAINISSEMENT**4.2.1 Eaux usées**

- 4.2.1.1 Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsque celui-ci existe ou à défaut à une installation individuelle.
- 4.2.1.2 L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

4.2.2 Eaux pluviales

- 4.2.2.1 Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.
- 4.2.2.2 En l'absence de réseau, les constructions ou installations seront autorisées, sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales.

- 4.2.2.3 Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- 4.2.2.4 Lorsque la nature du sol le permet, sur les terrains d'une surface supérieure ou égale à 300 m², les eaux pluviales des constructions seront traitées localement (pas de rejet dans le réseau public), sauf difficultés techniques reconnues.
- 4.2.2.5 Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.3 Eaux de piscines

- 4.2.3.1 Les eaux de vidange ou de débordement des piscines contenant des éléments chlorés seront traitées par des dispositifs appropriés avant leur rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel.
- 4.2.3.2 Lorsque la nature du sol le permet, sur les terrains d'une surface supérieure ou égale à 300 m², les eaux de piscine des constructions seront traitées localement (pas de rejet dans le réseau public), sauf difficultés techniques reconnues.

4.3.- AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE)

- 4.3.1 Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

4.4 - ANTENNES ET ANTENNES PARABOLIQUES

- 4.4.1 Les antennes de toute nature doivent être installées en toiture. Pour les constructions collectives, une implantation différente sera admise.
- 4.4.2 Dans le cas de constructions collectives ou groupées, une installation collective est exigée.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

- 5.1 Pour être constructible, un terrain doit présenter une surface minimale de :
 - 400 m² pour le secteur UCa,
 - 640 m² pour le secteur UCb,
 - 960 m² pour le secteur UCc.
- 5.2 Ces surfaces sont diminuées de moitié pour les constructions de type logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
- 5.3 De plus, en secteur UCc,
La longueur de façade sur voie publique ou privée doit être au minimum de 16 mètres.
- 5.4 Aucune surface minimale est imposée en secteur UCe.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES***Expression de la règle***

6.1 Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance de l'alignement au moins égale à :

- en secteur UCa : 5 m,
- en secteur UCb : 8 m,
- en secteur UCc : 12 m.

6.2 De plus, en secteurs UCb et UCc,

Les constructions d'habitations sont interdites au-delà d'une bande de 30 mètres de profondeur par rapport à l'emprise de la voie de desserte.

Exceptions

6.3 Les constructions devront être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'une annexe, d'une véranda,
- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).
- pour les extensions d'un bâtiment existant,
- pour l'aménagement en habitation d'un bâtiment existant.
- Pour préserver une qualité urbaine ou architecturale remarquable.
- En secteur UCe.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES***Expression de la règle***

7.1 Dans une bande de 30 mètres de profondeur par rapport à l'emprise de la voie existante ou à créer.

7.1.1 Les bâtiments à construire devront être implantés en limite séparative, à défaut la distance de tout point du bâtiment à construire au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.

7.2 Au-delà de cette bande de 30 mètres, les constructions implantées en limite séparative ne pourront pas dépasser une hauteur de 3.5 mètres à l'égout du toit pour les toitures à 2 pans et 3.5 mètres au faîtage pour les toitures à 1 pan.

Exceptions

- 7.4 Les constructions devront être implantées soit en limite séparative soit avec un retrait minimum de 1 mètre dans les cas suivants :
- en cas d'aménagement de bâtiments existants non conformes à la présente règle,
 - pour la construction d'ouvrages d'utilité publique ou d'ouvrages publics de faible emprise (transformateurs, pylônes...), pour de petits bâtiments d'une surface inférieure à 4 m².
 - En secteur UCe.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1 Les constructions nouvelles doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales des logements ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, seraient vues sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal (Annexe 3 - Schéma 1).

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL**Expression de la règle**

- 9.1 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions existantes et à réaliser est limitée :

dans le secteur UCa,

- 9.1.1 à 70% de la surface du terrain donnant droit à construire.

dans le secteur UCb,

- 9.1.2 à 60 % de la surface du terrain donnant droit à construire.

dans le secteur UCc,

- 9.1.3 à 35% de la surface du terrain donnant droit à construire.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour le secteur UCe.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**Définition**

La hauteur des constructions admises est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé - si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain - jusqu'au sommet des constructions (faîtage), cheminées et autres superstructures exclues.

Expression de la règle

- 10.1 La hauteur maximale des constructions admises est fixée à :

dans le secteur UCa :

- 10.1.1 7,50 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage, correspondant à une construction d'au maximum rez-de-chaussée + 1 étage + combles habitables.

En secteurs UCb et UCc :

10.1.2 4,50 mètres à l'égout du toit et 7 mètres au faîtage, correspondant à une construction d'au maximum rez-de-chaussée + combles habitables.

En zone UC

10.2 La hauteur maximale des annexes est limitée à 4.5 m au faîtage.

Exceptions

- 10.3 Pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).
- 10.4 Pour les équipements collectifs publics nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante (gymnase, salle des fêtes, ...).
- 10.5 En cas d'extension, de changement de destination ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 – DISPOSITIONS GENERALES

- 11.1.1 Compte tenu du caractère ancien du secteur UCc, en aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.
- 11.1.2 Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les constructions avoisinantes ; cette règle s'appliquant plus précisément au secteur UCc.
- 11.1.3 Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- 11.1.4 Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.
- 11.1.5 Les bâtiments annexes isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en limite séparative avec faîtage sur la limite et si leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m. Cette règle de hauteur ne s'applique pas si la construction est accolée à un bâtiment déjà existant. De plus, les égouts des toits ne doivent pas déborder de la limite séparative.
- 11.1.6 Les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec soin et en harmonie avec celles des bâtiments existant sur les terrains contigus.
- 11.1.7 Les terrains, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de la ville.
- 11.1.8 Les annexes et extensions admises devront être couverts en ardoises ou tuiles ou en matériaux d'aspect et de teinte similaires, et les murs destinés à être recouverts

doivent être enduits ou être doublés par un parement. La couleur des façades devra être en harmonie avec la construction principale.

- 11.1.9 Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas dépasser le niveau du terrain naturel ou du trottoir de plus de 0,30 mètre ; le niveau de référence étant pris au point le plus haut de l'implantation de la construction.
- 11.1.10 L'implantation des antennes paraboliques de plus de 0,80 mètre de diamètre est interdite sur l'ensemble des constructions. L'implantation de paraboles individuelles de moins de 0,80 mètre est interdite sur les façades, murs pignon et toitures visibles des voies et espaces publics. Toutefois, elles peuvent être admises sur les souches de cheminée à condition de ne pas dépasser les limites extérieures de ces supports et de respecter leur tonalité.
- 11.1.11 Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.
- 11.1.12 Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables sont admis.
- 11.1.13 Les projets présentant une création ou une innovation architecturale s'intégrant correctement au bâti environnant et à l'architecture locale sont admis.
- 11.1.14 Dans le cas de constructions collectives ou groupées, un abri pour poubelles est exigé.
- 11.1.15 Des dispositions différentes de celles énoncées au présent article peuvent être admises ou imposées pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

En secteur UCc,

- 11.1.15 les garages en sous-sol sont interdits.

11.2 - RENOVATION DU BATI ANCIEN

- 11.2.1 On assurera la conservation des éléments d'architecture locale qui font la qualité du bâtiment.
- 11.2.2 Le choix des matériaux et des couleurs devra s'harmoniser aux matériaux locaux traditionnels.
- 11.2.3 Les consolidations ou reconstructions des murs réalisés en béton, parpaings ou briques devront être doublées de pierres ou enduites (couleurs utilisées traditionnellement).

11.3 - FACADES

- 11.3.1 L'emploi, sans enduit, de matériaux destinés à être recouverts tels que parpaings, briques creuses,... est interdit.
- 11.3.2 Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
- 11.3.3 Les enduits doivent être de tonalité neutre et respecter les caractéristiques de l'architecture locale traditionnelle.

11.3.4 La couleur « blanc pur » est interdite.

Dans le secteur UCc,

11.3.5 Les matériaux utilisés pour les murs et les façades seront identiques à ceux utilisés pour les bâtiments voisins existants, en tenant compte du caractère général du site.

11.4- TOITURES

11.4.1 En cas de réfection de toiture :

- inférieure ou égale à 50%, les matériaux utilisés peuvent être les mêmes que la toiture d'origine ;
- supérieure à 50 %, l'intégralité de la toiture devra être refaite, selon les dispositions des articles suivants.

11.4.2 En cas d'extension, les bâtiments pourront suivre la pente de la construction initiale.

11.4.3 L'orientation du faîtage principal doit s'harmoniser avec celle des faîtages des constructions voisines.

11.4.4 Les matériaux autorisés pour les constructions, à l'exception des vérandas, abris de jardin, sont :

- la tuile plate,
- l'ardoise,
- ou d'autres matériaux présentant le même aspect.

11.4.5 Les couvertures en matériaux ondulés sont interdites.

11.4.6 Les toitures à l'exception des vérandas et des abris de jardin, présenteront une pente moyenne comprise entre 30° minimum et 45° maximum sans débordement.

11.4.7 Les lucarnes sont admises à l'exception des "chiens assis" et des lucarnes rampantes. Les châssis de toit peuvent être admis.

11.4.8 Pour les vérandas, la pente de la toiture et les matériaux de couverture pourront être différents.

Dans le secteur UCc,

11.4.9 les matériaux utilisés pour les toitures seront identiques à ceux utilisés pour les bâtiments voisins existants, en tenant compte du caractère général du site.

11.4.10 Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

11.4.11 Pour les établissements publics, des couvertures différentes sont admises et des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être autorisées.

11.4.12 Les toitures seront à l'exclusion de tous autres matériaux traditionnels ou modernes, couvertes en petites tuiles plates de terre cuite naturelle ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires, respectant une densité de 62 tuiles au m², de ton brun-rouge ou en ardoises naturelles.

11.5 – MENUISERIES

11.5.1 La couleur des menuiseries peintes (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser avec les enduits des façades.

Dans le secteur UCc,

- 11.5.2 les matériaux utilisés seront identiques à ceux utilisés pour les bâtiments voisins existants, en tenant compte du caractère général du site.

11.6 - CLOTURES

- 11.6.1 Les clôtures doivent être simples et sobres.
- 11.6.2 Leur hauteur totale ne doit pas excéder 2,00 mètres. Cette hauteur peut toutefois être dépassée en cas de reconstruction ou d'extension d'un mur qui excèderait cette hauteur ; la hauteur maximale étant limitée à 2,50 mètres.
- 11.6.3 Les clôtures en éléments de béton préfabriqués sont interdites.
- 11.6.4 Pour toutes les clôtures, les plaques d'aspect ciment sont interdites, à l'exception de celles constituées d'une seule plaque en soubassement ne dépassant pas 0,60 mètre de hauteur sur limites séparatives.
- 11.6.5 Les clôtures sur l'alignement
- 11.6.5.1 Les clôtures doivent être composées :
- soit d'une partie basse maçonnée (mur bahut) d'une hauteur comprise entre 0,50 et 0,60 mètre, surmontée d'une grille d'aspect métallique ou d'une barrière d'aspect bois
- La hauteur totale sera de 1,60 mètre minimum et de 2 mètres maximum (Annexe 3 – Schéma 3 – Type 1),
- soit d'un mur plein maçonné de 1,60 mètre minimum et de 2 mètres maximum de hauteur (Annexe 3 – Schéma 3 – Type 2).
- 11.6.5.2 Les murs et murets des clôtures sur rue seront soit d'aspect moellons, soit recouverts par un enduit de tonalité neutre défini en fonction des caractéristiques de l'architecture locale traditionnelle.
- 11.6.6 Les clôtures en limites séparatives

Les clôtures doivent être composées :

- soit d'une clôture grillagée simple d'une hauteur maximale de 2 mètres doublée d'une haie vive,
- soit d'une partie basse maçonnée (mur bahut) d'une hauteur comprise entre 0,50 et 0,60 mètre, surmontée d'une grille,
- La hauteur totale sera de 1,60 mètre minimum et de 2 mètres maximum (Annexe 3 – Schéma 3 – Type 1),
- soit d'un mur plein maçonné de 1,60 mètre minimum et de 2 mètres maximum de hauteur (Annexe 3 – Schéma 3 – Type 2).

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et dans les conditions suivantes :

- 12.1 Normes de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions à usage de logements :

- 12.1.1 Caractéristiques minimales pour le stationnement de véhicules légers : 2.5 m de large sur 5 m de long.
- 12.1.2 Logements collectifs ou groupés :
- 1 place par tranche de 50 m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON), avec un minimum de 2 places par logement.
- 12.1.3 Logements individuels :
- 1 place par tranche de 50 m² de SHON, avec un minimum de 2 places par logement,
 - 1 place par logement inférieur ou égal à 50 m².
- 12.1.4 Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat: 1 place par logement.
- 12.2 Norme de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions à usage de bureaux de plus de 250 m² de SHON :
- 60% de la SHON.
- 12.3 Norme de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions à usage de bureaux ou de commerces de moins de 250 m² de SHON:
- 1 place par emploi permanent.
 - 1 place de stationnement par 10 m² de surface commerciale de vente,
- 12.4 Norme de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions à usage de services recevant du public (banques, assurances, intérim,) :
- 1 place pour 2 personnes reçues + 1 place par emploi permanent.
- 12.5 Normes de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions à usage d'hôtels, de restaurants, de bars, de salles de spectacles, de jeux ou de dancing. Il doit être aménagé 1 place de stationnement pour :
- 1 chambre d'hôtel,
 - 5 m² de salle de bar,
 - 15 m² de salle de restaurant, salle de jeux, dancing, etc...,
 - 3 places de spectacles,
 - 1 emplacement réservé aux autocars pour 50 chambres d'hôtels.
- 12.6 Pour les autres occupations du sol non précisées au présent article, le nombre de places de stationnement à créer devra correspondre aux besoins, déterminés en fonction de leur capacité d'accueil.
- 12.7 Dans le cas où le pétitionnaire ne peut réaliser le nombre de places nécessaires sur un autre terrain ou s'il ne produit pas de preuve de cette réalisation à la date de délivrance du permis de construire, il sera soumis à la participation pour réalisation de places de stationnement en parc public telle que décidée par délibération du Conseil Municipal.
- 12.8 L'exigence de construire des places de stationnement ne s'applique pas aux équipements publics et d'intérêts collectifs.
- 12.9 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements et locaux existants, sauf en cas de changement d'affectation ou d'extension de plus de 15 m². Dans ce cas, seule la surface de l'extension est prise en compte.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1 Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.
- 13.2 Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules sont à aménager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et engazonnement.
- 13.3 Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour au minimum 150 m² d'espace libre.
- 13.4 Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis au régime du code de l'urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- 14.1 Pour les constructions à usage d'habitation, le COS est fixé à :
- UCa : 0,60
 - UCb : 0,42
 - UCc : 0,22

CHAPITRE 4 : ZONE U**SECTEUR Ui****POLE INDUSTRIEL****CARACTERE DU SECTEUR**

Le secteur Ui correspond aux pôles d'activités de Malesherbes. Principalement implanté à l'ouest de la voie ferrée, il regroupe une grande partie du tissu économique de la Ville (industriel, PME-PMI, artisanat).

Le pôle industriel de Malesherbes est caractérisé par l'existence d'établissements classés, aussi bien soumis à déclaration qu'à autorisation.

La présence de captage d'eau potable nécessite d'y interdire à proximité, dans l'attente de l'institution officielle des périmètres de protection par voie de déclaration d'utilité publique, toute activité susceptible d'entraîner des risques de pollution de la nappe.

Au sein du secteur Ui, sont identifiés les sous secteurs suivants :

Uia : Ce sous-secteur identifie les pôles artisanaux et commerciaux de la Ville (PME-PMI). Ils sont situés majoritairement à l'ouest des secteurs urbanisés (rue de Vauluizard et du 19 mars 1962) et à l'extrême est du territoire (rue Cochery). Ce sous-secteur abrite également quelques habitations de type pavillonnaire non liées à une quelconque activité (rue de Vauluizard).

Uib : Ce sous-secteur, en continuité de la zone d'activité de la Poterne est destiné aux activités hôtelières.

Uic : Ce secteur, situé au « Friche de Blanc-Mesnil » est destiné aux dépôts de matériaux inertes et aux constructions et installations liées à cette activité.

DESTINATION DU SECTEUR

Le secteur Ui est exclusivement destiné aux activités, en dissociant leur vocation. Cependant, les quelques constructions à usage d'habitation existantes doivent pouvoir évoluer.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

- Développer le potentiel économique de la Ville en facilitant l'extension des activités existantes et en favorisant leurs conditions d'implantation.
- Assurer la meilleure intégration urbaine et paysagère possible des activités au sein des sites.
- Permettre l'évolution des habitations existantes.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 Les nouvelles constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 2.
- 1.2 Les annexes liés à une habitation existante autres que ceux visés à l'article 2.
- 1.3 Les nouvelles constructions à usage agricole.
- 1.4 Les carrières, extractions de matériaux et gravières.
- 1.5 Les terrains aménagés, permanents ou temporaires, pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- 1.6 Les aires de stationnement des gens du voyage.
- 1.7 Le stationnement isolé de caravanes.
- 1.8 Les garages et stationnements collectifs de caravanes, à ciel ouvert.
- 1.9 Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- 1.10 Les stands et champs de tir, les pistes de karting, les parcs d'attraction, la création de plans d'eau ou d'étangs à vocation de loisirs.
- 1.11 Tout stockage de matériaux en bordure de voie.
- 1.12 Toute construction ou ouvrage, notamment d'élévation, de nature à porter atteinte à l'unité architecturale harmonieuse des lieux, comme par exemple tour, pylône de grande hauteur, mât, statue, silo, Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics, d'intérêt général ou collectif.

De plus, dans les sous-secteurs suivants sont interdits :

Uia

- 1.13 Toutes les constructions et occupations des sols autres que celles liées ou nécessaires à des activités commerciales, artisanales, tertiaires et de services.

Uib

- 1.14 Toutes les constructions et occupations des sols autres que celles liées ou nécessaires à des activités hôtelières.

Uic

- 1.14 Toutes les constructions et occupations des sols autres que celles définies à l'article 2.

ARTICLE Ui 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1, ainsi que les suivantes sous réserve d'être compatibles avec les constructions existantes et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels avoisinants :

- 2.1 Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des diverses activités. Dans ce cas, les habitations doivent être intégrées au volume des bâtiments à usage d'activité, à raison d'une unité par entreprise.
- 2.2 Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.
- 2.3 En secteur Uic seuls sont autorisés les dépôts de matériaux inertes et les constructions et installations liées à cette activité.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ui 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 – ACCES

Définition

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle

- 3.1.1 Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).
- 3.1.2 Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.
- 3.1.3 L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.
- 3.1.4 Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être aménagés de telle manière que les véhicules automobiles puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.
- 3.1.5 Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.1.6 Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 3.1.7 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères... .

3.2 – VOIRIE

Définition

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Expression de la règle

- 3.2.1 Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
- à l'importance et à la destination des constructions projetées, aux besoins de circulation du secteur, et notamment de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorque,
 - aux besoins de circulation, et à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- 3.2.2 Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.
- 3.2.3 Les rampes d'accès ne doivent pas entraîner de modification du trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %, sauf dans le cas d'impossibilité technique.

ARTICLE Ui 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1 - EAU POTABLE**

- 4.1.1 Les constructions et installations nécessitant une alimentation en eau potable doivent être raccordées au réseau public.
- 4.1.2 Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
- 4.1.3 Toute nouvelle habitation ou toute habitation résultant de la division d'une construction existante doit disposer d'un compteur d'eau individuel.

4.2 - ASSAINISSEMENT**4.2.1 Eaux usées industrielles**

- 4.2.1.1 Les installations industrielles ne doivent rejeter dans le réseau public d'assainissement que des effluents correspondant aux conditions définies par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire du réseau d'assainissement.
- 4.2.1.2 Tout déversement d'eaux usées industrielles dans les égouts publics doit être préalablement autorisé. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en oeuvre, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être reçues.
- 4.2.1.3 A défaut de branchement sur un réseau public, les eaux usées industrielles devront être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte tenu des caractéristiques du milieu récepteur.

4.2.2 Eaux usées domestiques

- 4.2.2.1 Elles devront être évacuées dans le réseau collectif lorsque celui-ci existe. A défaut, elles seront traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.3 Eaux pluviales

- 4.2.3.1 Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.
- 4.2.3.2 En l'absence de réseau, les constructions ou installations seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales.
- 4.2.3.3 Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales
- 4.2.3.4 Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

4.3.- AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE)

- 4.3.1 Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

ARTICLE Ui 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

- 5.1 Article non réglementé.

ARTICLE Ui 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**Expression de la règle**

- 6.1 L'implantation des constructions doit respecter un retrait d'au moins 10 mètres de l'alignement.
- 6.2 Une implantation différente pourra être autorisée ou imposée afin de permettre une meilleure composition avec les constructions existantes, notamment en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre de bâtiments non conformes aux précédentes règles, ainsi que pour les ouvrages d'utilité publique ou publics de faible emprise tels que pylônes, transformateurs.

Exceptions

- 6.3 Les constructions devront être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre dans les cas suivants :
- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

ARTICLE Ui 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES***Expression de la règle***

- 7.1 L'implantation en limite séparative est interdite.
- 7.2 La distance de tout point de la construction mesurée à l'égout du toit au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 mètres.
- 7.3 Dans les secteurs limitrophes de zone d'habitat, cette distance minimale est portée à 20 mètres.
- 7.4 Les ouvrages de grande hauteur et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques, d'ascenseurs, garde-corps, etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

En secteur Uia :

- 7.5 Les annexes admises doivent s'implanter en limite(s) séparative(s).

Exceptions

- 7.6 Les constructions devront être implantées soit en limite séparative soit avec un retrait minimum de 1 mètre dans les cas suivants :
- en cas d'extension ou d'aménagement de bâtiments existants non conformes à la présente règle,
 - pour la construction d'ouvrages d'utilité publique ou d'ouvrages publics de faible emprise (transformateurs, pylônes...), pour de petits bâtiments d'une surface inférieure à 4 m².

ARTICLE Ui 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1 Une distance de 4 mètres est imposée entre deux constructions sur une même propriété afin d'éviter toute propagation des incendies.

ARTICLE Ui 9 - EMPRISE AU SOL***Expression de la règle******Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour :***

- 9.1 Les occupations et autorisations du sol admises en secteur Ui.
- 9.2 Les extensions de bâti existant,
- 9.3 les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

En secteurs Uia et Uib :

- 9.4 L'emprise au sol des constructions admises est limitée à 60 % de la surface du terrain donnant droit à construire.

ARTICLE Ui 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS***Définition***

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé – si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain – jusqu'au sommet des constructions (faîtage), cheminées et autres superstructures exclues.

Expression de la règle

- 10.1 La hauteur maximale des constructions est fixée à :

En secteur Ui : 30 m au faîtage.

En secteur Uia : 10 mètres au faîtage pour les constructions à usage d'activité.

La hauteur maximale des annexes admises est limitée à 4.5 m au faîtage.

En secteur Uib : 12 mètres au faîtage.

Exceptions

- 10.2 Pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).
- 10.3 En cas d'extension, de changement de destination ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.

ARTICLE Ui 11 - ASPECT EXTERIEUR**11.1 – DISPOSITION GENERALES**

- 11.1.1 Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- 11.1.2 Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- 11.1.3 Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.
- 11.1.4 Les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec soin et en harmonie avec celles des bâtiments existant sur les terrains contigus.
- 11.1.5 Les terrains, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de la ville.
- 11.1.6 **En secteur Uia** :

- Les bâtiments annexes isolés à une pente sont interdits, sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté avec faîtage sur la limite et si leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m. Cette règle de hauteur ne s'applique pas si la construction est accolée à un bâtiment déjà existant. De plus, les égouts des toits ne doivent pas déborder de la limite séparative.
 - Les annexes et extensions admises devront être couverts en ardoises ou tuiles ou en matériaux d'aspect et de teinte similaires, et les murs destinés à être recouverts doivent être enduits ou être doublés par un parement. La couleur des façades devra être en harmonie avec la construction principale.
- 11.1.8 Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables sont admis.
- 11.1.9 Les projets présentant une création ou une innovation architecturale s'intégrant correctement au bâti environnant et à l'architecture locale sont admis.

11.2 – ABORDS DES BATIMENTS

- 11.3.1 Dans un souci d'intégration aux sites, il sera porté une attention spéciale :
- à l'aménagement des aires de stationnement, de stockage, aires de travail et aires techniques,
 - à l'insertion des enseignes commerciales dans le contexte environnemental bâti et naturel.

11.3 - FACADES

- 11.4.1 Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.
- 11.4.2 L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est interdit.
- 11.4.3 La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade.
- 11.4.4 Sont interdits :
- les peintures et les revêtements colorés de façon vive.
 - Les bardages d'aspect tôle ondulée, matière plastique et d'aspect fibro-ciment .
 - La couleur blanche est interdite pour les enduits.

11.5 - TOITURES

- 11.5.1 Les toitures devront s'harmoniser avec les façades et respecter des colorations plutôt neutres (bacs aciers prélaqués de couleur sombre et mate).
- 11.5.2 Des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être autorisées.

11.6 - CLOTURES

- 11.6.1 Les clôtures devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion.

- 11.6.2 La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.
- 11.6.3 Les poteaux d'aspect béton et les plaques béton sont interdits. Toutefois, des plaques peuvent être enterrées sous réserve que leur hauteur hors sol ne dépasse pas 10 cm.
- 11.6.4 D'une hauteur maximale de 2 m, elles devront être réalisées de panneaux grillagés de couleur sombre sur piquets d'aspect métalliques sombres.

ARTICLE Ui 12 - STATIONNEMENT

- 12.1 Le stationnement des véhicules lié à l'utilisation des constructions et installations tant en ce qui concerne les véhicules de service, que les véhicules du personnel et les véhicules des visiteurs, y compris pendant les heures de fermeture de l'installation, doit être assuré en dehors des voies publiques et soustrait au maximum de la vue du public par un espace vert planté.
- 12.2 Sauf dans le secteur Uia, le stationnement est interdit dans une bande de 10 mètres comptée à partir de l'alignement existant ou à créer. Cette bande sera paysagée.
- 12.3 Dans le secteur Uib, il sera créé :
- une place de stationnement pour une chambre,
 - une place pour 10 m² de salle de restaurant ou de bar,
 - un emplacement autocar pour 30 chambres.
- 12.4 Caractéristiques minimales pour le stationnement de véhicules légers : 2.5 m de large sur 5 m de long.

ARTICLE Ui 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1 Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.
- 13.2 Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules sont à aménager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et engazonnement.
- 13.3 Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour au minimum 250 m² d'espace libre.
- 13.4 Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis au régime du code de l'urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ui 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- 14.1 Article non réglementé.

CHAPITRE 5 : ZONE AU

SECTEUR 1AUa - Rouville

ZONE A URBANISER A VOCATION D'HABITAT

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur 1AUa est une zone à urbaniser, non desservie par les réseaux et située au nord de la commune dans le renforcement du hameau de Rouville entre les secteurs UCb et UCc, sur laquelle la commune envisage de se développer à court et moyen terme.

Cette opération se réalise sous la forme d'une zone d'aménagement concerté multi-sites

DESTINATION DU SECTEUR

Le secteur 1AUa est destiné à recevoir l'extension résidentielle du hameau de Rouville et donc à accueillir de l'habitat sous la forme de maisons individuelles groupées ou non (maisons de village), ou des constructions liées aux services (transformateur, local poubelle, etc...).

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

- Réaliser une opération, en greffant au tissu existant, un secteur composé de maisons d'architecture homogène qui respecte le caractère ancien du hameau et son cadre de vie (règles de prospects, hauteur des bâtiments, insertion dans l'environnement au sens le plus large).
- Mettre à la disposition des futurs habitants, une gamme de produits d'habitat répondant à leurs besoins.
- Favoriser et constituer des centres de vie, via le schéma paysager.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE 1AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****Sont interdites :**

- 1.1 Toutes les utilisations et occupations du sol non mentionnées à l'article 2 du présent document.
- 1.2 Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics, d'intérêt général ou collectif.

ARTICLE 1AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**Rappels :**

- *Les occupations et utilisations du sol admises doivent respecter le cahier des prescriptions architecturales et paysagères.*
- *En matière de démolition :*
 - *Les démolitions sont soumises au permis de démolir,*
 - *dans tous les cas, les murs d'enceinte montés en moellons à l'ancienne ne peuvent être démolis et doivent être restaurés.*
- *L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.*

Sont autorisées sous réserve :

- du respect du cahier des prescriptions architecturales et paysagères,
- de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pour le voisinage, et de ne pas porter atteinte à la sécurité du milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains,
- de respecter le plan masse, les schémas de principes paysagers, techniques de desserte et de circulations douces.

D'une façon générale en secteur 1AUa, sont autorisées :

- 2.1 Les constructions à usage d'habitation sous forme de maisons individuelles groupées ou non (maisons de village), ou des constructions liées aux services (transfo, local poubelle, etc...).
- 2.2 Les extensions, sous réserve du respect des caractéristiques énoncées à l'article 11.
- 2.3 Le stationnement nécessaire aux occupations et utilisations du sol admises, hormis les garages en sous-sols qui sont interdits.
- 2.4 Les piscines.
- 2.5 Les annexes accolées ou non au bâtiment principal (abris de jardins, vérandas...), sous réserve de :
 - pour les abris de jardins, de ne pas dépasser 8 m² et d'être implantés au moins sur une limite séparative
 - pour les autres annexes (vérandas, auvents, ...) de ne pas dépasser 20 m².
- 2.6 Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux, sous réserve de leur intégration au site et aux paysages et de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.
- 2.7 Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont directement liés aux constructions et installations admises.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 1AUa 3 - ACCES ET VOIRIE****3.1 – ACCES****Définition**

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle

- 3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).
- 3.1.2 Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès, doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.
- 3.1.3 L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- 3.1.4 Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne sera la moindre, avec un traitement différencié de la chaussée.

3.2 – VOIRIE

Définition

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Expression de la règle

- 3.2.1 Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
 - aux besoins de circulation du secteur,
 - aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- 3.2.2 Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – EAU POTABLE

- 4.1.1 Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution et doit disposer d'un compteur d'eau individuel.

4.2 - ASSAINISSEMENT

4.2.1 Eaux usées

- 4.2.1.1 Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- 4.2.1.2 L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

4.2.2 Eaux pluviales

- 4.2.2.1 Conformément aux articles 640 et 641 du code civil, les aménagements réalisés sur une parcelle ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- 4.2.2.2 Lorsque la nature du sol le permet et sauf difficultés techniques reconnues, les eaux pluviales des constructions seront traitées localement. Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux ou fossés extérieurs aux parcelles privatives sont interdits.
- 4.2.2.3 Le pétitionnaire peut réaliser à sa charge, soit des puits d'infiltration, soit mettre en place une bâche de stockage comme technique alternative d'assainissement.

4.2.3 Eaux de piscine

- 4.2.3.1 Les eaux de vidange ou de débordement des piscines contenant des éléments chlorés seront traitées par des dispositifs appropriés avant leur rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel.
- 4.2.3.2 Lorsque la nature du sol le permet, sur les terrains d'une surface supérieure ou égale à 300 m², les eaux de piscine des constructions seront traitées localement (pas de rejet dans le réseau public), sauf difficultés techniques reconnues.

4.3.- AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE, RADIO-TELEVISION)

- 4.3.1 Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés, sauf difficultés techniques reconnues.
- 4.3.2 Les coffrets seront intégrés soit :
 - au bâti,
 - dans des murets techniques,
 - dans les clôtures.
- 4.3.3 Pour les antennes, une installation TV - FM collective est exigée.
- 4.3.4 Les antennes paraboliques, destinées à la réception ou l'émission d'émissions radios ou télévisuelles, doivent être non visibles depuis la voie d'accès.

ARTICLE 1 AUa 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

- 5.1 Pour être constructible, un terrain doit présenter une surface minimale de 500 m².

ARTICLE 1AUa 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES***Expression de la règle***

6.1 Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum :

- de 5 m de l'emprise de la voie existante ou future (trottoirs inclus) pour les maisons groupées,
- de 7 m de l'emprise de la voie existante ou future (trottoirs inclus) pour les maisons isolées.

Exceptions

6.2 Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, stations de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...), peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage général .

ARTICLE 1AUa 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES***Expression de la règle***

7.1 Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite(s) séparative(s) ;
- soit à une distance égale au moins à 3 m de la dite limite.

Exceptions

7.2 La règle précédente ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général,

7.3 Une implantation différente pourra être acceptée pour les abris de jardins d'une superficie inférieure à 8 m².

ARTICLE 1AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à 2,5 m au moins les unes des autres.

ARTICLE 1AUa 9 - EMPRISE AU SOL**Définition**

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol ou de la projection verticale du volume du bâtiment.

Les saillies sont prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol les éléments de modénatures (balcons, terrasses, débords de toiture, ...).

Expression de la règle

9.1 L'emprise au sol des constructions admises ne devra pas dépasser 40 % de la superficie du terrain.

ARTICLE 1AUa 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**Définition**

La hauteur des constructions est mesurée entre :

- le terrain naturel en limite de voie, au droit de l'accès à la parcelle,
- et le faîtage des constructions.

Lorsque le sol naturel est en pente, la hauteur se mesure au milieu des façades des bâtiments de longueur inférieure à 30 mètres ou au milieu de sections égales entre elles et au plus égales à 30 mètres.

Expression de la règle

10.1 La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser :

- pour les maisons : 7 m au faîtage (R+Combles)
- pour les annexes aux constructions d'habitation : 3,50 m au faîtage pour les constructions à un seul pan et 5 m au faîtage, pour les constructions à deux pans.

Exceptions :

10.2 pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

ARTICLE 1AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR**11.1 DISPOSITIONS GENERALES**

- 11.1.1 En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- 11.1.2 La création de garages en sous-sols est interdite, de même que les caves et sous-sols sont interdits.
- 11.1.3 Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- 11.1.4 Les constructions annexes isolées à une pente sont autorisées si elles sont implantées en mitoyenneté, avec le faîtage sur la limite et si leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres. Cette règle de hauteur ne s'applique pas si la construction est accolée à un bâtiment déjà existant.
- 11.1.5 Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.
- 11.1.6 L'adaptation de la construction au terrain se fera sans tumulus, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.
- 11.1.7 L'emploi de la couleur « blanc pur » est interdit.
- 11.1.8 Les terrains non bâtis doivent être entretenus de façon à ne pas porter atteinte à l'hygiène.

11.2 - TOITURES

- 11.2.1 Les constructions principales doivent être couvertes par des toitures à plusieurs pans. Les annexes et abris de jardins de moins de 10 m² ne pourront comporter qu'un seul pan.
- 11.2.2 Les parties des constructions édifiées en superstructures, telles que cheminées, sorties de ventilation, devront s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment. Les cheminées émergeront autant que possible au plus près du faîtage.

Les pentes

- 11.2.3 Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 35° et 45° par rapport à l'horizontale.
- 11.2.4 Une pente différente pourra être acceptée pour les annexes (vérandas, abris de jardins,...) ne dépassant pas 10 m².

Les matériaux

- 11.2.5 Ils devront respecter l'aspect, notamment la teinte et la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat.
- 11.2.6 Seules les couvertures en petites tuiles plates traditionnelles ou en tuiles mécaniques petit moule d'aspect similaire, de couleur rouge-brun sont autorisées.
- 11.2.7 L'emploi de la tôle ondulée ou de la plaque ondulée fibro-ciment est interdit.
- 11.2.8 Des dispositions particulières pourront éventuellement être autorisées pour les vérandas, les abris de jardins, les capteurs solaires, sous réserve du respect de la simplicité, de la cohérence et des proportions de la composition d'ensemble que ces éléments doivent former avec la façade.

11.3 – OUVERTURES

- 11.3.1 Elles ne doivent pas par leur nombre, leur dimension et leur proportion, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste trop marqué par rapport aux constructions avoisinantes.
- 11.3.2 Les lucarnes sont de proportions réduites sur versant de toiture ou engagées dans le mur. Pour les lucarnes non engagées dans le mur de la façade, les largeurs seront réduites à 1 m.
- 11.3.3 Les fenêtres de toit doivent être de forme rectangulaire et plus hautes que larges. Leur implantation dans la toiture doit être faite en veillant aux proportions de la composition d'ensemble que la toiture doit former avec la façade.
- 11.3.4 Les châssis triangulaires, les outeaux de petites dimensions (surface inférieure à 0.8 m²) et les lucarnes pourront être acceptés s'ils ne sont pas sur un versant de couverture donnant sur le domaine public.

11.4 - MENUISERIE

- 11.4.1 La couleur des menuiseries peintes (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser avec les enduits des façades.
- 11.4.2 Le PVC est interdit pour les portes et volets.

11.5 - FACADES

- 11.5.1 L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.
- 11.5.2 Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses pierres, faux pans de bois.
- 11.5.3 Le parement extérieur des murs sera soit en pierres du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits du quartier.
- 11.5.4 L'utilisation du bardage bois de couleur naturelle ou peint dans les tons en harmonie avec ceux du hameau est autorisée.

Les matériaux

- 11.5.5 Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.
- 11.5.6 Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant.

11.6 - CLOTURES

- 11.6.1 Les clôtures devront respecter le cahier des prescriptions architecturales et paysagères.
- 11.6.2 Les clôtures seront limitées à 1.60m de hauteur.
- 11.6.3 Les clôtures devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.
- 11.6.4 Les différents types de clôtures se déclineront du plus construit au plus végétal. On progresse ainsi du mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,60 m, surmonté d'une grille ou d'une barrière bois, à la haie taillée ou la haie libre, au fur et à mesure que l'on s'éloigne du cœur du hameau.
- 11.6.5 Les murets des clôtures sur rue doivent être recouverts par un enduit de tonalité neutre défini en fonction des caractéristiques de l'architecture locale traditionnelle.
- 11.6.6 Les clôtures PVC, plaques de ciment ou béton préfabriqué sont interdites.

ARTICLE 1AUa 12 - STATIONNEMENT

- 12.1 Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique.
- 12.2 Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.
- 12.3 Nombre de places de stationnement aménagées :
- Pour les maisons groupées : 2 places minimum aménagées sur la propriété dont une place couverte.
 - Pour les maisons isolés : 3 places minimum aménagées sur la propriété dont une place couverte.

ARTICLE 1AUa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1 Toute demande de permis de construire devra être accompagnée d'un plan comportant le détail des plantations à réaliser.
- 13.2 Des haies ornementales devront être plantées derrière chaque clôture grillagée (côté espace privé), en limite séparative ou en limite sur voie, et pourront également être plantées derrière les clôtures avec murets et surmontées de grille ou de barrière bois.
- 13.3 Les haies seront composées d'une ou plusieurs variétés d'essences forestières ou rurales locales présentant un ou plusieurs des caractères suivants : feuillage persistant, feuillage décoratif, floraison, fructification.
- 13.4 Les essences type Thuya ou sapin de Noël sont interdites.
- 13.5 Règlement d'implantation fixée à :
- 0,50 m de la limite de propriété pour les haies ne dépassant pas 2,00 m de hauteur.
 - 2,00 m de la limite de propriété pour les haies dépassant 2,00 m de hauteur.
- 13.6 Les haies peuvent être réalisées à la limite de deux parcelles (accord entre les voisins), dans ce cas, les accords de mitoyenneté doivent être enregistrés devant notaire pour avoir une valeur juridique.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 1AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- 14.1 Le coefficient d'occupation des sols (COS) est de 0,40.

CHAPITRE 6 : ZONE AU**SECTEUR 1AUb – Saint Pierre****ZONE A URBANISER A VOCATION D'HABITAT****CARACTERE DU SECTEUR**

Le secteur 1AUb correspond à une zone à urbaniser, non desservie par les réseaux et située au nord de la commune entre la rue de la vallée Doudemont au sud et le sentier du château de Rouville (GR) à l'Est, entre les secteurs N et UCa, sur laquelle la commune envisage de se développer à court, moyen terme.

Cette opération se réalise sous la forme d'une zone d'aménagement concerté d'habitat multi-sites.

DESTINATION DU SECTEUR

Le secteur 1AUb est destiné à accueillir de l'habitat sous la forme de maisons individuelles (lots libres), ou des constructions liées aux services (transformateur, local poubelle, etc).

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

- Réaliser une opération, en greffant au tissu existant, un secteur composé de maisons de qualité, respectueuses du caractère ancien du hameau et de son cadre de vie (règles de prospects, hauteur des bâtiments, insertion dans l'environnement au sens le plus large).
- Mettre à la disposition des futurs habitants, une gamme de produits immobiliers répondant à leurs besoins.
- Favoriser et constituer des centres de vie, via le schéma paysager.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE 1AUb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****Sont interdites :**

- 1.1 Toutes les utilisations et occupations du sol non mentionnées à l'article 2 du présent document.
- 1.2 Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics, d'intérêt général ou collectif.

ARTICLE 1AUb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**Rappels :**

- *Les occupations et utilisations du sol admises doivent respecter le cahier des prescriptions architecturales et paysagères.*
- *En matière de démolition :*
 - *Les démolitions sont soumises au permis de démolir,*
 - *dans tous les cas, les murs d'enceinte montés en moellons à l'ancienne ne peuvent être démolis sans autorisation préalable.*
- *L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.*

Sont autorisées sous réserve :

- du respect du cahier des prescriptions architecturales et paysagères,
- de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pour le voisinage, et de ne pas porter atteinte à la sécurité du milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains,
- de respecter le plan masse, les schémas de principes paysagers, les techniques de desserte et de circulations douces, en liaison avec le GR à l'est,

D'une façon générale, en secteur 1AUb, sont admis :

- 2.1 Une seule construction à usage d'habitation par lot.
- 2.2 Les constructions à usage d'habitation sous forme de maisons individuelles (lots libres), ou des constructions liées aux services (transformateur, local poubelle, etc...).
- 2.3 Les extensions et modifications des constructions admises.
- 2.4 Le stationnement nécessaire aux occupations et utilisations du sol admises, hormis les garages en sous-sols qui sont interdits.
- 2.5 Les piscines.
- 2.6 Les annexes accolées ou non au bâtiment principal (abris de jardins, vérandas...), sous réserve de :
 - pour les abris de jardins, de ne pas dépasser 10 m² et d'être implantés au moins sur une limite séparative
 - pour les autres annexes (vérandas, auvents, ...) de ne pas dépasser 20 m².
- 2.7 Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux, sous réserve de leur intégration au site et aux paysages et de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.
- 2.8 Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont directement liés aux travaux de voirie, aux fouilles archéologiques, aux équipements d'intérêt public.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 1AUb 3 - ACCES ET VOIRIE****3.1 – ACCES****Définition**

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle

- 3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).
- 3.1.2 Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès, doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.
- 3.1.3 L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- 3.1.4 Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne sera la moindre, avec un traitement différencié de la chaussée.

3.2 – VOIRIE

Définition

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Expression de la règle

- 3.2.1 Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
 - aux besoins de circulation du secteur,
 - aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- 3.2.2 Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AUb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – EAU POTABLE

- 4.1.1 Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution et disposer d'un compteur d'eau individuel.

4.2 - ASSAINISSEMENT

4.2.1 Eaux usées

- 4.2.1.1 Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- 4.2.1.2 L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

4.2.2 Eaux pluviales

- 4.2.2.1 Conformément aux articles 640 et 641 du code civil, les aménagements réalisés sur une parcelle ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- 4.2.2.2 Lorsque la nature du sol le permet et sauf difficultés techniques reconnues, les eaux pluviales des constructions seront traitées localement. Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux ou fossés extérieurs aux parcelles privatives sont interdits.
- 4.2.2.3 Le pétitionnaire peut réaliser à sa charge, soit des puits d'infiltration, soit mettre en place une bâche de stockage comme technique alternative d'assainissement.

4.2.3 Eaux de piscine

- 4.2.3.1 Les eaux de vidange ou de débordement des piscines contenant des éléments chlorés seront traitées par des dispositifs appropriés avant leur rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel.
- 4.2.3.2 Lorsque la nature du sol le permet, sur les terrains d'une surface supérieure ou égale à 300 m², les eaux de piscine des constructions seront traitées localement (pas de rejet dans le réseau public), sauf difficultés techniques reconnues.

4.3.- AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE, RADIO-TELEVISION)

- 4.3.1 Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés, sauf difficultés techniques reconnues.
- 4.3.2 Les coffrets seront intégrés soit :
 - au bâti,
 - dans des murets techniques,
 - dans les clôtures.
- 4.3.3 Les antennes paraboliques, destinées à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, doivent être non visibles depuis la voie d'accès et installées en toiture.
- 4.3.4 Dans le cas de constructions sous forme de permis collectif ou groupé, une installation d'antenne collective serait exigée.

ARTICLE 1 AUb 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

- 5.1 Pour être constructible, un terrain doit présenter une surface minimale de 500 m².

**ARTICLE 1AUb 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET
EMPRISES PUBLIQUES****Expression de la règle**

- 6.1 Les constructions seront implantées avec un recul minimum de l'alignement de 7 m de l'emprise de la voie.

- 6.2 Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, le recul à respecter par rapport à l'emprise d'une des voies est de 7 m et de 5 m par rapport à l'autre voie.

Exceptions

- 6.3 Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...), peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

ARTICLE 1AUb 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle

- 7.1 Les constructions doivent être édifiées :
- soit en limite (s) séparative (s) ;
 - soit à une distance égale au moins à 3 m de ladite limite ;
 - soit à une distance d'au moins 8 m si vues directes ;
 - soit en limite de fond de parcelle.

Exceptions

- 7.2 Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général peuvent ne pas respecter ces règles sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.
- 7.3 Une implantation différente pourra être acceptée pour les abris de jardins d'une superficie inférieure à 10 m².

ARTICLE 1AUb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1 Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à 2,5 m au moins les unes des autres.

ARTICLE 1AUb 9 - EMPRISE AU SOL**Définition**

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol ou de la projection verticale du volume du bâtiment.

Les saillies sont prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol, les éléments de modénatures (balcons, terrasses, débords de toiture, ...).

Expression de la règle

9.1 L'emprise au sol des constructions admises ne devra pas dépasser 40 % de la superficie du terrain.

ARTICLE 1AUb 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**Définition**

La hauteur des constructions est mesurée entre :

- le terrain naturel en limite de voie, au droit de l'accès à la parcelle,
- et le faîtage des constructions.

Lorsque le sol naturel est en pente, la hauteur se mesure au milieu des façades des bâtiments de longueur inférieure à 30 mètres ou au milieu de sections égales entre elles et au plus égales à 30 mètres.

Expression de la règle

10.1 La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser :

- pour les constructions à usage d'habitation implantées sur les lots libres : 10 m au faîtage (R+1+Combles)
- pour les annexes aux constructions d'habitation : 3,50 m au faîtage pour les constructions à un seul pan et 5 m au faîtage pour les constructions à deux pans.

Exceptions :

10.2 Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...), peuvent ne pas respecter ces règles sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

ARTICLE 1AUb 11 - ASPECT EXTERIEUR**11.1 DISPOSITIONS GENERALES**

- 11.1.1 En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- 11.1.2 La création de garages en sous-sols est interdite, de même que les caves et sous-sols sont interdits.
- 11.1.3 Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- 11.1.4 Les constructions annexes isolées à une pente sont autorisées si elles sont implantées en mitoyenneté, avec le faîtage sur la limite et si leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres. Cette règle de hauteur ne s'applique pas si la construction est accolée à un bâtiment déjà existant.
- 11.1.5 Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.
- 11.1.6 L'adaptation de la construction au terrain se fera sans tumulus, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.
- 11.1.7 L'emploi de la couleur « blanc pur » est interdit.
- 11.1.8 Les terrains non bâtis doivent être entretenus de façon à ne pas porter atteinte à l'hygiène.

11.2 - TOITURES

- 11.2.1 Les constructions principales doivent être couvertes par des toitures à plusieurs pans. Les annexes et abris de jardins de moins de 10 m² pourront ne comporter qu'un seul pan.
- 11.2.2 En cas de projet d'architecture contemporaine, les toitures peuvent comporter des toitures-terrasses sous réserve que ces dernières soient parfaitement harmonisées au projet et au site environnant.
- 11.2.3 Les toitures terrasses ne peuvent pas occuper plus de 20% de la couverture.
- 11.2.4 Les parties des constructions édifiées en superstructures, telles que cheminées, sorties de ventilation, devront s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment. Les cheminées émergeront autant que possible au plus près du faîtage.

Les pentes

- 11.2.5 Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 35° et 50° par rapport à l'horizontale.
- 11.2.6 Une pente différente pourra être acceptée pour les annexes (vérandas, abris de jardins,...) ne dépassant pas 10 m².

Les matériaux

- 11.2.7 Ils devront respecter l'aspect, notamment la teinte et la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat.
- 11.2.8 Seules les couvertures en tuiles plates traditionnelles ou en tuiles mécaniques petit moule ou en ardoises naturelles sont autorisées.
- 11.2.9 L'emploi de la plaque ondulée fibro-ciment est interdit.
- 11.2.10 Des dispositions particulières pourront éventuellement être autorisées pour les vérandas, capteurs solaires, sous réserve du respect de la simplicité, de la cohérence et des proportions de la composition d'ensemble que ces éléments doivent former avec la façade.

11.3 – OUVERTURES

- 11.3.1 Elles ne doivent pas par leur nombre, leur dimension et leur proportion, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste trop marqué par rapport aux constructions avoisinantes.
- 11.3.2 Les lucarnes sont de proportions réduites sur versant de toiture ou engagées dans le mur. Pour les lucarnes non engagées dans le mur de la façade, les largeurs seront réduites à 1 m.
- 11.3.3 Les fenêtres de toit doivent être de forme rectangulaire et plus hautes que larges. Leur implantation dans la toiture doit être faite en veillant aux proportions de la composition d'ensemble que la toiture doit former avec la façade.
- 11.3.4 Les châssis triangulaires, les outeaux de petites dimensions (surface inférieure à 0.8 m²), ou les châssis rampants type VELUX pourront être acceptés s'ils ne sont pas sur un versant de couverture donnant sur le domaine public.

11.4- MENUISERIE

- 11.4.1 La couleur des menuiseries peintes (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser avec les enduits des façades.
- 11.4.2 Le PVC est interdit pour les portes et volets.

11.5 - FACADES

- 11.5.1 L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.
- 11.5.2 Le parement extérieur des murs sera soit en pierres du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront, pour la teinte, des enduits du quartier.
- 11.5.3 L'utilisation du bardage bois de couleur naturelle ou peint, dans des tons en harmonie avec ceux du hameau, est autorisée.

Les matériaux

- 11.5.4 Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.
- 11.5.5 Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant.

11.6- CLOTURES

- 11.6.1 Les clôtures devront respecter le cahier des prescriptions architecturales et paysagères.
- 11.6.2 Les clôtures devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.
- 11.6.3 Les clôtures PVC et les clôtures de murs pleins sont interdites.
- 11.6.4 Les clôtures seront limitées à 1.60 m de hauteur.
- 11.6.5 Les différents types de clôtures seront de nature végétale doublées d'un grillage. Elles se déclineront en haies taillées limitées à 1.60 m en façades et en retour jusqu'à l'alignement des constructions, en haies taillées hautes limitées à 1.80 m sur les limites latérales jouxtant les voies ou l'espace public, et en haies taillées ou libres limitées à 1.80 m en limites séparatives.

Exception :

- 11.6.6 Les clôtures de fond de lots situées en limite nord, seront plantées d'une haie bocagère constituée d'essences pouvant former à terme un rideau dense de 6 m.

ARTICLE 1AUb 12 - STATIONNEMENT

- 12.1 Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique.
- 12.2 Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.
- 12.3 Nombre de places de stationnement aménagées : 3 places minimum aménagées sur la propriété dont une place couverte.

ARTICLE 1AUb 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1 Toute demande de permis de construire devra être accompagnée d'un plan comportant le détail des plantations à réaliser.
- 13.2 Les haies seront plantées derrière la clôture grillagée (côté espace privé) et de part et d'autre des clôtures séparatives des parcelles privées.
- 13.3 Les haies taillées seront constituées de trois essences maximum comportant pour 50% des essences marcescentes, semi persistantes ou persistantes ; les haies libres devront être composées de plusieurs variétés présentant un ou plusieurs des caractères suivants: feuillage persistant, feuillage décoratif, floraison, fructification.

- 13.4 Règlement d'implantation fixée à :
- 0,50 m de la limite de propriété pour les haies ne dépassant pas 2,00 m de hauteur
 - 2,00 m de la limite de propriété pour les haies dépassant 2,00 m de hauteur.
- 13.5 Les haies peuvent être réalisées à la limite de deux parcelles (accord entre les voisins) ; dans ce cas, les accords de mitoyenneté doivent être enregistrés devant notaire pour avoir une valeur juridique.
- 13.6 La plantation de deux fruitiers haute-tige est imposée sur chaque parcelle. L'un entre la façade principale et la rue, le long des rues non plantées, l'autre en fond de lot, ou les deux en fond de lot lorsque la façade principale jouxte une rue plantée.
- 13.7 Les essences seront choisies dans une gamme rurale ou forestière.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- 14.1 Le coefficient d'occupation des sols (COS) est de 0,50.

CHAPITRE 7 : ZONE AU**SECTEUR 1AUc****ZONE A URBANISER A VOCATION D'HABITAT****CARACTERE DU SECTEUR**

Le secteur 1AUc, dit des Jardins est un secteur aggloméré dense correspondant à l'extension du cœur historique de la commune, qui s'est développé à flanc de coteau, le long d'une vallée sèche aboutissant à l'Essonne.

Il est constitué par l'extension de l'hyper centre ville. Il est délimité par les parcelles se situant entre la rue Adolphe Cochery , la rue de Chateaubriand, la rue des Jardins et la Peupleraie.

Les constructions se présentent à l'alignement de la voie ou en retrait si une clôture se substitut à la construction. Leur hauteur ne dépasse pas 12 m à l'égout du toit et 15 m au faîtage.

Prioritairement voué à l'habitat, ce secteur accueille divers équipements. Ces équipements renforcent leur rôle de pôles urbains. Le secteur 1AUc est équipé de tous les réseaux de viabilité (eau potable, assainissement collectif, ...).

Le secteur 1AUc comprend un sous secteur 1AUca :

Il est délimité par les parcelles se situant entre la rue Adolphe Cochery, la rue de Soisy et le secteur 1AUc.

Il est réservé à l'implantation des établissements publics ou privés pour personnes âgées et de logements pour personnes âgées. Les logements déjà existants peuvent garder leur affectation.

Ce secteur sera ouvert sous réserve de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

DESTINATION DU SECTEUR

Le secteur 1AUc est destiné prioritairement à l'habitat. Il doit pouvoir évoluer progressivement en respectant la trame bâtie existante.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

- Maintenir la multiplicité des fonctions urbaines, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel du secteur.
- Générer un volume bâti homogène, propre à chaque sous-secteur en limitant la hauteur des constructions.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 Les constructions avec sous-sols.
- 1.2 Les constructions nouvelles à usage agricole.
- 1.3 Les carrières, extractions de matériaux et gravières.
- 1.4 Les exhaussements et affouillements du sol, à l'exception de ceux nécessaires pour réaliser les constructions autorisées sur la zone. Les terres provenant d'affouillement devront être évacuées en décharge ou disposées de façon à ne pas nuire à la qualité du paysage urbain.
- 1.5 Les dépôts de véhicules hors d'usage, de véhicules d'occasion, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération, ainsi que les dépôts à ciel ouvert de véhicules destinés à la réparation.
- 1.6 Les terrains aménagés, permanents ou temporaires, pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- 1.7 Le stationnement isolé de caravanes.
- 1.8 Les garages et stationnements collectifs de caravanes, à ciel ouvert.
- 1.9 Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- 1.10 Les stands et champs de tir, les pistes de karting, les parcs d'attraction, la création de piscines, plans d'eau ou d'étangs.
- 1.11 Les surfaces commerciales présentant une surface de vente supérieur à 250 m².
- 1.12 Toute construction ou ouvrage, notamment d'élévation, de nature à porter atteinte à l'unité architecturale harmonieuse des lieux, comme par exemple tour, pylône de grande hauteur, mât, statue, silo, Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics, d'intérêt général ou collectif.

En sous secteur 1AUca :

- 1.13 En sus des interdictions précédentes, sont interdites toute construction et occupation des sols non liées à l'implantation des établissements publics ou privés pour personnes âgées et de logements pour personnes âgées.

ARTICLE 1AUc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1, ainsi que les suivantes sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur, et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :

- 2.1 Les constructions à usage commercial admises ne doivent pas dépasser une surface de vente de 250 m².
- 2.2 Le changement d'affectation des constructions en un usage hôtelier.
- 2.3 Les aires de stationnement ouvertes au public.
- 2.4 Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.
- 2.5 Pour les constructions collectives ou groupées, un emplacement poubelles devra être obligatoirement aménagé pour la collecte des ordures ménagères.

En sous secteur 1AUca

- 2.6 Les logements déjà existants peuvent garder leur affectation.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUc 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1- ACCES

Définition

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle

- 3.1.1 Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).
- 3.1.2 Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.
- 3.1.3 L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.
- 3.1.4 Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.1.5 Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 3.1.6 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères... .

3.2 – VOIRIE

Définition

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Expression de la règle

- 3.2.1 Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
 - à l'importance et à la destination des constructions projetées,
 - aux besoins de circulation du secteur,
 - aux besoins des véhicules de ramassages des ordures ménagères,
 - aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- 3.2.2 Les voies nouvelles en impasse de plus de 30 m doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AUc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1 - EAU POTABLE**

- 4.1.1 Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail ou au repos doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.
- 4.1.2 Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
- 4.1.3 Toute nouvelle habitation ou toute habitation résultant de la division d'une construction existante doit disposer d'un compteur d'eau individuel.

4.2 - ASSAINISSEMENT**4.2.1 Eaux usées**

- 4.2.1.1 Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- 4.2.1.2 L'évacuation des eaux résiduelles non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

4.2.2 Eaux pluviales

- 4.2.2.1 Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.
- 4.2.2.2 En l'absence de réseau, les constructions ou installations seront autorisées, sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales.
- 4.2.2.3 Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- 4.2.2.4 Lorsque la nature du sol le permet, sur les terrains d'une surface supérieure ou égale à 500 m², les eaux pluviales des constructions seront traitées localement (pas de rejet dans le réseau public), sauf difficultés techniques reconnues.
- 4.2.2.5 Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 - AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE)

- 4.3.1 Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

4.4 - ANTENNES ET ANTENNES PARABOLIQUES

- 4.4.1 Les antennes de toute nature doivent être installées en toiture. Pour les constructions collectives, une implantation différente sera admise.
- 4.4.2 Dans le cas de constructions collectives ou groupées, une installation collective est exigée.

ARTICLE 1AUc 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

5.1 Article non réglementé.

ARTICLE 1AUc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Expression de la règle

6.1 Les constructions nouvelles s'édifient à l'alignement de la voie ou en retrait si une clôture se substitue à la construction.

Exceptions

6.2 Les constructions devront être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'une annexe, d'un abri de jardin, d'une véranda, d'un préau ou auvent ou porche,
- pour les équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...)

ARTICLE 1AUc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle

7.1 Les constructions peuvent être implantées en limite séparatives si les murs ne comportent pas de baies.

En cas de retrait, la distance par rapport à la limite sera égale :

- au tiers de la construction mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 1,20 mètre si le mur ne comporte pas de baie
- à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 2,50 mètres si le mur comporte des baies ou en cas de clôture.

7.2 Les constructions devront être implantées soit en limite séparative soit avec un retrait minimum de 1 mètre dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'une extension accolée à un bâtiment existant ne respectant pas les règles précédentes, ou de réhabilitation du bâti,
- pour la réalisation d'une annexe, d'une véranda, d'un préau ou auvent ou porche,
- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

ARTICLE 1AUc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE***Expression de la règle***

8.1 Les constructions sont autorisées accolées.

En cas de retrait, la distance minimale sera de :

- 1.20 mètre en cas de murs aveugles
- 2.50 mètres en cas de murs comptant des baies principales.

ARTICLE 1AUc 9 - EMPRISE AU SOL***Définition***

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol ou de la projection verticale du volume du bâtiment.

Les saillies sont prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Est exclu du calcul de l'emprise au sol, le sous-sol de la construction.

Expression de la règle

9.1 Article non réglementé.

ARTICLE 1AUc 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS***Définition***

La hauteur des constructions admises est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé - si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain - jusqu'au sommet des constructions (faîtage), cheminées et autres superstructures exclues.

Expression de la règle

10.1 - La hauteur est limitée à R+3 +combles (un seul niveau de combles habités) :

- hauteur à l'égout du toit 12 mètres
- hauteur au faîtage 15 mètres

10.2 La hauteur maximale des annexes est limitée à 4.5 m au faîtage.

ARTICLE 1AUc 11 - ASPECT EXTERIEUR**11.1 – DISPOSITIONS GENERALES**

11.1.1 En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages naturels.

11.1.2 Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les constructions avoisinantes.

ZONE AU – SECTEUR 1AUc

- 11.1.3 La hauteur des levées de terre éventuelles ne pourra pas excéder 0.80 m et leur pente ne pourra pas être supérieure à 15 %.
- 11.1.4 Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- 11.1.5 Les extensions de bâtiments existants doivent de par leurs forme, volume et matériaux correspondre aux caractéristiques de la construction principale.
- 11.1.6 Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.
- 11.1.7 L'aménagement de vitrine commerciale devra prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble.
- 11.1.8 Les bâtiments annexes isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en limite séparative avec faîtage sur la limite et si leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m. Cette règle de hauteur ne s'applique pas si la construction est accolée à un bâtiment déjà existant. De plus, les égouts des toits ne doivent pas déborder de la limite séparative.
- 11.1.9 Les sous-sols sont interdits.
- 11.1.10 Les terrains, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue du centre ville.
- 11.1.11 Les annexes et extensions admises devront être couverts en ardoises ou tuiles ou en matériaux d'aspect et de teinte similaires, et les murs destinés à être recouverts doivent être enduits ou être doublés par un parement. La couleur des façades devra être en harmonie avec la construction principale.
- 11.1.12 Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables sont admis.
- 11.1.13 Les projets présentant une création ou une innovation architecturale s'intégrant correctement au bâti environnant et à l'architecture locale sont admis.
- 11.1.14 Dans le cas de constructions collectives ou groupées, un abri pour poubelles est exigé.

11.2 - RENOVATION DU BATI ANCIEN

- 11.2.1 On assurera la conservation des éléments d'architecture locale qui font la qualité du bâtiment.
- 11.2.2 Le choix des matériaux et des couleurs devra s'harmoniser aux matériaux locaux traditionnels.
- 11.2.3 Les consolidations ou reconstructions des murs réalisés en béton, parpaings ou briques devront être doublées de pierres ou enduites (couleurs utilisées traditionnellement).

11.3 - FACADES

- 11.3.1 L'emploi, sans enduit, de matériaux destinés à être recouverts tels que parpaings, briques creuses,... est interdit.
- 11.3.2 Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

- 11.3.3 Les corniches existantes devront être rénovées en respectant leur volumétrie initiale.
- 11.3.4 Les gardes corps seront peints de couleur foncée.
- 11.3.5 Les verres teintés ou réfléchissants sont interdits.
- 11.3.6 Les portes des garages seront d'aspect bois à peindre si elles sont au droit de la façade sur rue. Elles pourront être d'aspect métalliques sur cour ou jardin.
- 11.3.7 La couleur « blanc pur » est interdite.

Exception :

- 11.2.8 Des dispositions autres sont admises pour des bâtiments publics.

11.4 - VITRINES COMMERCIALES

- 11.4.1 Les rideaux de fer devront être pleins et d'une couleur harmonisée à celle de la façade du bâtiment.

11.5 – TOITURES

- 11.5.1 Les toitures seront à l'exclusion de tous autres matériaux couvertes en zinc, en ardoises naturelles ou en petites tuiles plates de terre cuite naturelle ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires, respectant une densité de 62 tuiles au m², de ton brun.
- 11.5.2 Les toitures des constructions à usage d'habitation présenteront une pente moyenne comprise entre 30° et 45°.
- 11.5.3 L'éclairage des combles sera réalisé par des ouvertures de type lucarnes ou châssis rampants (tels que VELUX), dans la pente du toit ou par des fenêtres dans les pignons, à condition qu'elles soient plus hautes que larges. Les « chiens assis » sont interdits.
- 11.5.4 Les châssis rampants tels que VELUX sont interdits côté rue.
- 11.5.5 Les couvertures en matériaux ondulés sont interdites.
- 11.5.6 Pour les vérandas, la pente de la toiture et les matériaux de couverture pourront être différents.
- 11.5.7 Pour les constructions situées à l'angle de deux rues, ou pour les constructions implantées pignon sur rue, les toitures peuvent comporter plus de deux pans.
- 11.5.8 Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.
- 11.5.9 Pour les établissements publics, des couvertures différentes sont admises et des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être autorisées.

11.6 – MENUISERIES

La couleur des menuiseries peintes (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser avec les enduits des façades. La couleur « blanc pur » est interdite.

11.7 - CLOTURES

- 11.7.1 Les clôtures en éléments de béton préfabriqués sont interdites.

11.7.2 Les clôtures sur l'alignement

11.7.3.1 Les clôtures doivent être composées :

- soit d'une partie basse maçonnée (mur bahut) d'une hauteur comprise entre 0,50 et 0,60 mètre, surmontée d'une grille d'aspect métallique ou d'une barrière d'aspect bois doublée d'une haie ou de végétations diverses.

La hauteur totale sera de 1,60 mètre minimum et de 2,20 mètres maximum (Annexe 4 – Schéma 3 – Type 1).

- soit d'un mur plein maçonné d'une hauteur de 1,60 mètre minimum et de 2,20 mètres maximum (Annexe 4 – Schéma 3 – Type 2).
- soit d'une grille d'aspect métallique ou d'une barrière d'aspect bois doublée obligatoirement d'une haie ou de végétations diverses.

La hauteur totale sera de 1.60 mètre minimum et de 2.20 mètres maximum.

11.7.3 Les clôtures en limites séparatives

11.7.4.1 Les clôtures doivent être composées :

- soit d'une clôture grillagée simple d'une hauteur maximale de 2,20 mètres,
- soit d'une partie basse maçonnée (mur bahut) d'une hauteur comprise entre 0,50 et 0,60 mètre, surmontée d'une grille. La hauteur totale sera de 1,60 mètre minimum et de 2,20 mètres maximum (Annexe 4 – Schéma 3 – Type 1),
- soit d'un mur plein maçonné de 1,60 mètre minimum et de 2,20 mètres maximum de hauteur (Annexe 4 – Schéma 3 – Type 2).

11.7.4.2 Les murs existants seront conservés et restaurés. Ils seront, soit d'aspect moellons apparents aux joints largement beurrés (plâtre ou chaux grasse), soit recouverts d'un enduit de chaux grasse ou de plâtre ou d'un enduit bâtard peint.

Les murs et murets des clôtures sur rues seront soit d'aspect moellons apparents aux joints largement beurrés, soit recouvert d'un enduit de tonalité neutre défini en fonction des caractéristiques de l'architecture locale traditionnelle.

ARTICLE 1AUc 12 - STATIONNEMENT

12.1 **En secteur 1AUc :** Le stationnement des véhicules peut être assuré en limite des voies publiques. Dans cette hypothèse, les clôtures ou constructions édictées selon l'article 7 du présent règlement, s'implanteront en retrait de l'implantation des parkings.

12.2 **En sous secteur 1AUca :** Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

En secteur 1AUc et sous secteur 1AUca, les normes de stationnement sont les suivantes :

12.3 Caractéristiques minimales pour le stationnement de véhicules légers : 2.5 m de large sur 5 m de long.

12.4 Normes de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions à usage de logements :

12.1.1 Logements collectifs :

- 1,5 place(s) par logement.

12.1.2 Logements individuels :

- 2 places par logement

12.1.3 Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement.

12.5 Norme de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions à usage de Résidences personnes âgées. 1 place pour 100 m² de SHON

12.6 Norme de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions à usage de bureaux ou de commerces de moins de 250 m² de SHON :

- 1 place par emploi permanent,
- 1 place de stationnement par 10 m² de surface commerciale de vente,
- 1 place pour 2 personnes reçues + 1 place par emploi permanent.

12.7 Normes de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions à usage d'hôtels et de restaurants. Il doit être aménagé 1 place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 5 m² de salle de bar,
- 15 m² de salle de restaurant.

12.8 Autres constructions ou installations :

Pour les autres occupations du sol non précisées au présent article, le nombre de places de stationnement à créer devra correspondre aux besoins, déterminés en fonction de leur capacité d'accueil.

12.9 En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra réaliser ou participer à la réalisation du nombre de places nécessaires sur un autre terrain distant de 300 mètres au plus des constructions ou installations à desservir.

12.10 Dans le cas où le pétitionnaire ne peut réaliser le nombre de places nécessaires sur un autre terrain ou s'il ne produit pas de preuve de cette réalisation à la date de délivrance du permis de construire, il sera soumis à la participation pour réalisation de places de stationnement en parc public telle que décidée par délibération du Conseil Municipal.

12.11 L'exigence de construire des places de stationnement ne s'applique pas aux équipements publics.

12.12 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements et locaux existants, sauf en cas de changement d'affectation ou d'extension de plus de 15 m². Dans ce cas, seule la surface de l'extension sera prise en compte.

ARTICLE 1AUc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1 Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.
- 13.2 Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour au minimum 150 m² d'espace libre.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 1AUc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 8 : ZONE AU**SECTEUR 1AUi
ZONE A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITES****CARACTERE DU SECTEUR**

Le présent règlement s'applique au territoire couvert par la zone d'aménagement concerté dite « LA VALLEE DE FREAU », de la commune de Malesherbes.

DESTINATION DU SECTEUR

Le secteur 1AUi est destiné à accueillir des bâtiments d'activités.

La Z.A.C. est composée de deux îlots séparés par la RD 449 qui comprennent:

1. Des emprises affectées à la voirie, à ses abords paysagés, aux dessertes ferrées éventuelles, aux bassins de rétentions et tout équipements et accès publics nécessaires au fonctionnement de la zone.
2. Des terrains cessibles destinés à accueillir des activités.
3. Des terrains destinés aux espaces verts.

Une zone non aedificandi a été définie au plan de zonage pour tenir compte du périmètre de rotation du pivot d'irrigation.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

- Permettre le développement du pôle d'activités.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE 1AUi 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*****Sont interdits :***

- 1.1 Les constructions à usage d'habitation, sauf celles visées à l'article 2.
- 1.2 Les terrains de camping.
- 1.3 Les terrains de stationnement des caravanes.
- 1.4 Les entreprises nécessitant la construction de silos agro-alimentaires.
- 1.5 Les carrières.
- 1.6 Les dépôts de matériaux de toutes natures à ciel ouvert constituant l'activité principale de l'établissement.
- 1.7 Les constructions à usage agricole

ARTICLE 1AUi 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- 2.1 Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations, à condition qu'il n'existe qu'un seul logement par fonction, que la SHON du logement ne dépasse pas 150m², que leur volume, les matériaux et leur aspect extérieur en général s'harmonisent avec le volume du bâtiment d'activité. Ne sont pas inclus dans ces constructions les postes de garde, guérite, salle de repos des gardiens.
- 2.2 Les constructions ou installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone.
- 2.3 Les installations classées soumises à Déclaration ou Autorisation.
- 2.4 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêts collectifs (assainissement, eau potable, électricité, téléphone, desserte ferroviaire...)
- 2.5 Les dépôts de toutes natures à ciel ouvert à condition qu'ils représentent au plus 20% de la surface bâtie de l'activité principale du site.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 1AUi 3 - ACCES ET VOIRIE****3.1 – ACCES*****Préambule***

Deux voies publiques doivent innover respectivement les terrains au Nord et au Sud. La voie sud créée permettra la connexion de la RD 449 à la RD 24.

Expression de la règle

- 3.1.1 Pour être constructible un terrain doit être accessible par un accès ou par une voie carrossable publique ou privée, en bon état de viabilité.
- 3.1.2 Cet accès ou cette voie doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.1.3 Les voies d'accès nécessaires aux véhicules de sécurité doivent respecter les normes fixées par les services de sécurité.

3.2 – VOIRIE***Expression de la règle***

- 3.2.1 Les terrains seront desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiés.
- 3.2.2 Les voiries seront dimensionnées de manière à permettre aux véhicules desservant l'établissement de rejoindre ou quitter la voie publique sans manœuvre et avec une bonne visibilité.
- 3.2.3 La chaussée des accès destinés au poids lourds aura au minimum 7,00 mètres de large. La chaussée des accès uniquement destinés aux véhicules légers aura 6,00 mètres de large minimum. Les cheminements mixte piétons / deux-roues auront 1,50 mètres de large minimum.

ARTICLE 1AUi 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1 – EAU POTABLE**

- 4.1.1 Toute construction ainsi que tout local doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

4.2 - ASSAINISSEMENT**4.2.1 Eaux usées**

- 4.2.1.1 Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- 4.2.1.2 L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.
- 4.2.1.3 A défaut de branchement sur un réseau public, les eaux usées industrielles devront être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte tenu des caractéristiques du milieu récepteur.

4.2.2 Eaux pluviales

- 4.2.2.1 Les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.
- 4.2.2.2 Pour permettre de développer des solutions alternatives et d'animer les espaces communs: bassins de rétention, fossé, noue, tranchée, mares, ruisseaux, peuvent être mis à profit.
- 4.2.2.3 Tout rejet au réseau public (fossé, noue, tranchée, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- 4.2.2.4 Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

4.3.- AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE)

- 4.3.1 Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés, sauf difficultés techniques reconnues.
- 4.3.2 Les coffrets seront intégrés soit :
 - au bâti,
 - dans des murets techniques,
 - dans les clôtures.

ARTICLE 1AUi 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1 Les dispositions suivantes ne s'appliquent qu'aux terrains destinés à accueillir des activités.
- 5.2 Toute parcelle devra présenter une largeur suffisante pour permettre des entrées/sorties de véhicules sans créer de gêne sur la voie publique.
- 5.3 Les terrains ne pourront recevoir de construction si leur surface est inférieure à 1000 m².

**ARTICLE 1AU1 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET
EMPRISES PUBLIQUES****Préambule**

Sous réserve de prise en compte des règlements de sécurité incendie et de la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (le cas échéant), les distances minimum imposées sont les suivantes.

Expression de la règle**6.1 RD 449 et RD 24**

- Les limites bordant la RD 449 et la RD 24 comporteront une marge d'isolement paysagée de 20,00 mètres dans laquelle seules les constructions destinées au fonctionnement des équipements publics seront autorisées. La création de voiries, de stationnement et de réserve incendie est interdite dans cette marge de 20,00 mètres

6.2 SNCF

- La voie SNCF Villeneuve Saint Georges à Montargis borde la Z.A.C. au Nord.
- Outre les mesures d'isolement phonique, aucune construction ne pourra être édifiée dans une zone de 20,00 mètres à compter de la limite de la Z.A.C.
- Seront autorisés dans cette marge d'isolement les voiries directement liées au fonctionnement de l'activité projetée. La création de stationnement est interdite dans cette marge de 20,00 mètres
- Concernant les embranchements particuliers éventuels les implantations de bâtiment par rapport aux voies devront tenir compte des prescriptions SNCF correspondant à l'activité ferroviaire projetée.
- Dans tous les cas aucun arbre de haute tige ne pourra être planté à moins de 10,00m de l'axe de la voie ferrée la plus proche.

6.3 VOIE DE CONTOURNEMENT

- Les terrains bordant les voies de contournement comporteront une marge d'isolement paysagée de 10,00 mètres dans laquelle seules les constructions destinées au fonctionnement des équipements publics, les accès aux parcelles et les aires d'attente poids-lourds attenantes seront autorisés. La création de voiries, de stationnement et de réserve incendie est interdite dans cette marge de 10,00 mètres

6.4 VOIE DE DESSERTE

- Les bâtiments doivent être implantés à une distance de la limite de l'emprise de la voirie correspondant la moitié de la hauteur du dessus de l'acrotère (à l'égout ou faîtage de toit dans le cas de toiture à pentes) du bâtiment avec un minimum de 10,00.
- Sont autorisés en limite de l'emprise de la voirie l'implantation des locaux techniques directement liés à l'exploitation d'un service public, les postes de transformation électrique, les locaux poubelles, les postes de garde ou de contrôle d'accès à rdc, les équipements liés directement à la sécurité des bâtiments.

ARTICLE 1AUi 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES***Préambule***

Sous réserve de prise en compte des règlements de sécurité incendie et de la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (le cas échéant) et de la zone non aedificandi définie au plan de zonage, les distances minimum imposées sont les suivantes.

Expression de la règle**7.1 IMPLANTATION EN LIMITE SEPARATIVE**

- Sont autorisés en limites séparatives l'implantation des locaux techniques directement liés à l'exploitation d'un service public, les postes de transformation électrique, les locaux poubelles, les postes de garde ou de contrôle d'accès à rez de chaussée, les équipements liés directement à la sécurité des bâtiments.
- Est autorisée en limite séparative l'implantation de bâtiments en extension de sites existants dans la zone d'activités limitrophe de la ZAC.

7.2 IMPLANTATION EN REcul

- Les bâtiments doivent être implantés à une distance correspondant à la moitié de la hauteur du dessus de l'acrotère (à l'égout ou faîtage de toit dans le cas de toiture à pentes) du bâtiment avec un minimum de 10,00 mètres.

ARTICLE 1AUi 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE***Préambule***

Sous réserve de prise en compte des règlements de sécurité incendie et de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (le cas échéant), les distances minimum imposées sont les suivantes.

Expression de la règle**8.1 ENTRE DEUX BATIMENTS NON CONTIGUS**

- Dans le cas où l'une des deux façades qui se font face présente des vues principales, la distance entre deux bâtiments non contigus doit être au minimum de la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, sans être inférieure à 8,00 mètres.
- Dans le cas où les deux façades qui se font face sont aveugles, la distance entre deux bâtiments non contigus doit être au minimum de 8,00 mètres.

8.2 ENTRE DEUX FACADES D'UN MEME BATIMENT

- Dans le cas où l'une des deux façades qui se font face présente des vues principales, la distance entre les deux façades d'un même bâtiment doit être au minimum de la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, sans être inférieure à 6,00 mètres.
- Dans le cas où les deux façades qui se font face sont aveugles, la distance entre celles-ci doit être au minimum de 6,00 mètres.

ARTICLE 1AUi 9 - EMPRISE AU SOL

Expression de la règle

9.1 Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE 1AUi 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**Définition**

La hauteur du bâtiment est mesurée à l'acrotère des toitures terrasses ou assimilées et au faîtage dans le cas de toiture à pentes.

Ne sont pas pris en compte pour la mesure de la hauteur du bâtiment les équipements de sécurité, type garde corps ajourés, équipements techniques de ventilation, de chauffage et/ou climatisation, de désenfumage, d'extraction des fumées, paratonnerres, antennes, cheminées.

Expression de la règle

10.1 La hauteur maximale des constructions est fixée à la cote NGF 140.

ARTICLE 1AUi 11 - ASPECT EXTERIEUR**11.1 VOLUME DES BATIMENTS**

- Le volume des bâtiments devra être la traduction de leur mode de construction et d'utilisation. On cherchera à exprimer chacun des éléments du programme selon ces caractéristiques propres, tout en ayant le souci de maintenir la cohérence de l'ensemble.

11.2 TRAITEMENT DES FACADES

- Les façades latérales ou postérieures devront être traitées en harmonies avec les façades principales.

11.3 EXTENSION

- Dans le cas de réalisation par tranche et/ou d'extension, les matériaux utilisés devront être compatibles avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.

11.4 MATERIAUX APPARENTS

- Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, brique creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures. L'emploi de matériaux d'aspect tôle ondulée (type fibrociment) est interdit.
- Le choix des matériaux sera adapté à l'échelle de la construction et de préférence à franche connotation industrielle : métaux, produits verriers, matériaux de synthèse. Tous pastiches, réminiscence, ou imitations sont interdits.

11.5 COUVERTURES – TOITURES

- Les constructions seront couvertes soit en terrasses, soit en toitures à faibles pentes entre façades périphériques formant acrotères. Les toitures à pentes n'excéderont pas 20°. L'emploi de gouttières pendantes est interdit. Les bandeau filants et auvents sont autorisés. Les surfaces couvertes et non closes devront être traitées avec le même soin que le reste des bâtiments.

11.6 CLOTURE SUR VOIES DIVERSES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les clôtures sur voies et emprises publiques sont obligatoires.
- Les clôtures doivent être implantées en limite séparative excepté au droit des entrées de lots et aires d'attente poids-lourds attenantes. Elles sont constituées de poteaux d'aspect métallique et panneaux grillagés vert d'une hauteur de 2,00 mètres par rapport au terrain naturel.
- Les portails et portillons piétons seront de formes simples, situés dans le prolongement des clôtures, de couleur vert et de même hauteur que celles-ci.
- Les clôtures seront doublées à l'intérieur des lots d'une haie vive.

11.7 CLOTURE SUR LIMITE SEPARATIVE ENTRE LOTS ET A L'INTERIEUR DES LOTS

- Les clôtures entre lots ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de poteaux d'aspect métallique et d'un grillage torsadé vert d'une hauteur comprise entre 1,60 et 2,00 mètres par rapport au terrain naturel.

11.8 ENTREE DE LOT - PORTAIL ET PORTILLON

- Les entrées de lots devront intégrer les éventuels locaux techniques qui seraient implantés en limite de parcelle tels que local gardien, transformateur EDF, local poubelles, murets techniques.

11.9 LOCAUX TECHNIQUES ET ANNEXES EXTERIEURS AUX BATIMENTS

- Un soin tout particulier sera apporté au traitement des équipements techniques et locaux annexes nécessaires au fonctionnement de l'activité. Dans la mesure du possible et dans le respect de la sécurité et des réglementations en vigueur, les équipements techniques et locaux annexes doivent être dissimulés par des plantations.

ARTICLE 1AUi 12 - STATIONNEMENT

Préambule :

Chaque établissement devra assurer au minimum le stationnement pour le personnel, les visiteurs, les véhicules utilitaires et les aires d'attentes dédiés aux poids lourds correspondant aux besoins des activités projetés sur son terrain.

Les établissements destinés à accueillir des activités logistiques devront prévoir au minimum deux attentes poids lourds en entrée de lot, positionnées avant portail d'accès.

Aucun stationnement ou attente poids lourds ne sera autorisé sur la voie publique.

Les places de stationnement pour les véhicules légers seront desservies par des voies de 6,00 m de large minimum et auront pour dimensions 5,00 x 2,50 mètres minimum (4,50 x 2,50 m autorisé en bordure d'espace vert).

Le nombre de places handicapés sera conforme à la réglementation en vigueur et de dimensions 5,00 x 3,30 mètres minimum.

12.1 CAS GENERAL

- En dehors des cas répertoriés ci-dessous, le nombre de places de stationnement ne pourra être inférieur à 1 place pour 100 m² de SHON construite.
- Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement sera augmenté de 1 place par tranche de 20 places, au-delà de la première tranche, de manière à satisfaire les besoins en stationnement visiteurs.
- Un emplacement pour le stationnement deux-roues devra être matérialisé au-delà de 10 places V.L. à raison de 2m² par tranche de 10 places V.L.
- Les caractéristiques minimales pour le stationnement de véhicules légers devront être de 2.5 mètres de large et 5 mètres de long.

12.2 BUREAUX

- Le nombre de stationnements à réaliser est de 1 place pour 50m² de SHON construite. Le nombre de places correspondant aux visiteurs et stationnement des deux roues est calculé suivant le CAS GENERAL.

12.3 HOTELS ET RESTAURANTS

- Le nombre de stationnements à réaliser est de 1 place par chambre et 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.
- Le nombre de places correspondant au personnel et stationnement des deux roues est calculé suivant le CAS GENERAL.

12.4 ACTIVITES COMMERCIALES

- Le nombre de stationnements à réaliser est de 1 place pour 60m² de surface de vente.
- Le nombre de places correspondant aux personnel et stationnements des deux roues est calculé suivant le CAS GENERAL.
- Les activités de déchargement/chargement doivent se faire en dehors des voies de circulation.

12.5 ACTIVITES INDUSTRIELLES ET BUREAUX D'ACCOMPAGNEMENT

- Le nombre de stationnements à réaliser est de 1 place pour 200m² de SHON construite.

- Le nombre de places correspondant aux visiteurs et stationnements des deux roues est calculé suivant le CAS GENERAL.
- Les activités de déchargement/chargement doivent se faire en dehors des voies de circulation.

12.6 ACTIVITES LOGISTIQUES ET BUREAUX D'ACCOMPAGNEMENT

- Le nombre de stationnements à réaliser est de 1 place pour 250m² de SHON construite.
- Le nombre de places correspondant aux visiteurs et stationnements des deux roues est calculé suivant le CAS GENERAL. Les activités de déchargement/chargement doivent se faire en dehors des voies de circulation.

12.7 HABITATIONS

- Le nombre de stationnements à réaliser est de 2 places par logement.

ARTICLE 1AUi 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Préambule :

Ne sont pas considérés comme des espaces libres les bâtiments de toutes natures, les voiries, les voies pompiers, les cheminements piétons, et les emprises de voies ferrées.

Les stationnements réalisés en blocs de bétons ajourés et engazonnés de type « evergreen » ne sont pas autorisés. L'ensemble des espaces libres devra être engazonné.

Le plan des abords et de l'aménagement des espaces verts doit faire partie intégrante du dossier de demande de permis de construire.

Les prescriptions paysagères seront détaillées dans le PLAN DE COMPOSITION ET PAYSAGE annexé au Cahier des Charges de Cession.

13.1 SURFACE DES ESPACES VERTS

La surface d'espace libre minimum à maintenir sur chaque parcelle devra être de 10%.

13.2 PLANTATIONS A REALISER

- Le nombre d'arbres de haute tige à planter est de 1 arbre pour 150 m² d'espace libre.
- De plus il sera planté à proximité des aires de stationnement des arbres de haute tige à raison de 1 arbre pour 4 places de stationnement. Les zones de stockage extérieures, les zones de stockage des déchets, bennes à ordures et locaux poubelles seront masqués par des haies.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUi 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 Le Coefficient d'Occupation du Sol de la zone est égal à 0,40.

CHAPITRE 8 BIS : ZONE AU**SECTEUR 1AUv**

**ZONE A URBANISER DESTINEE A LA REALISATION
D'UNE AIRE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE**

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur 1AUv est une zone à urbaniser sur laquelle la commune envisage la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage sous conditions. Il annule et remplace les dispositions prévues dans **le secteur 2AUv** du chapitre 9.

DESTINATION DU SECTEUR

Le secteur 1AUv est destiné à accueillir une aire des gens du voyage.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

En secteur 1AUv :

- Interdire toutes occupations et utilisations du sol de nature à compromettre l'aménagement ultérieur du secteur.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUV 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 Toute construction ou utilisation du sol pouvant compromettre l'aménagement ultérieur du secteur. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics, d'intérêt général ou collectif.

ARTICLE 1AUV 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- 2.1 Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur des secteurs.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUV 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 – ACCES : Article non réglementé

3.2 – VOIRIE : Article non réglementé

ARTICLE 1AUV 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – EAU POTABLE : Article non réglementé

4.2 - ASSAINISSEMENT : Article non réglementé

4.3.- AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE) : Article non réglementé

ARTICLE 1AUv 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

5.1 Article non réglementé

**ARTICLE 1AUv 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET
EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 Article non réglementé

**ARTICLE 1AUv 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES
SEPARATIVES**

7.1 Article non réglementé

**ARTICLE 1AUv 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX
AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 Article non réglementé

ARTICLE 1AUv 9 - EMPRISE AU SOL

9.1 Article non réglementé

ARTICLE 1AUv 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Article non réglementé

ARTICLE 1AUv 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Article non réglementé

ARTICLE 1AUv 12 - STATIONNEMENT

12.1 Article non réglementé

ARTICLE 1AUv 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Article non réglementé

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUv 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 Article non réglementé

CHAPITRE 9 : ZONE AU

SECTEURS 2AU ET 2AUv

ZONE A URBANISER A MOYEN LONG TERME

CARACTERE DES SECTEURS

Le secteur 2AU est une zone à urbaniser, non desservie par les réseaux, sur laquelle la commune envisage de développer à court, moyen terme des équipements sportifs, de loisirs ou pédagogiques. Elle se situe rue de l'Eglise.

Le secteur 2AUv est une réserve foncière à moyen long terme sur lequel la commune envisage la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage sous conditions.

DESTINATION DES SECTEURS

Le secteur 2AU est destiné à accueillir tous les équipements et infrastructures liés au bon fonctionnement des activités sportives, de loisirs et pédagogiques. Leur aménagement devra se réaliser selon un schéma d'aménagement validé par le Conseil Municipal.

Le secteur 2AUv est destiné à accueillir une aire des gens du voyage.

L'urbanisation de ces deux secteurs est conditionnée par une procédure de modification de PLU, ou de révisions (simplifiée ou générale).

De plus, l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUv est soumis à deux conditions. Les études menées durant cette procédure devront démontrer que :

1. le captage d'eau potable de Ponteau a été fermé et remplacé par la mise en service d'un captage intercommunal,
2. et, le rapport de présentation devra bien comporter une étude d'incidences au titre de Natura 2000.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

En secteurs 2AU et 2AUv :

- Interdire toutes occupations et utilisations du sol de nature à compromettre l'aménagement ultérieur des secteurs.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU ET 2AUV 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 Toute construction ou utilisation du sol pouvant compromettre l'aménagement ultérieur du secteur. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics, d'intérêt général ou collectif.

ARTICLE 2AU ET 2AUV 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Rappels :

- *Les démolitions sont soumises à autorisation.*
 - *L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.*
 - *Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.*
- 2.1 Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur des secteurs.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU ET 2AUV 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 – ACCES : Article non réglementé

3.2 – VOIRIE : Article non réglementé

ARTICLE 2AU ET 2AUV 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – EAU POTABLE : Article non réglementé

4.2 - ASSAINISSEMENT : Article non réglementé

4.3.- AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE) : Article non réglementé

ARTICLE 2AU ET 2AUv 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

5.1 Article non réglementé

ARTICLE 2AU ET 2AUv 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Article non réglementé

ARTICLE 2AU ET 2AUv 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Article non réglementé

ARTICLE 2AU ET 2AUv 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 Article non réglementé

ARTICLE 2AU ET 2AUv 9 - EMPRISE AU SOL

9.1 Article non réglementé

ARTICLE 2AU ET 2AUv 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Article non réglementé

ARTICLE 2AU ET 2AUv 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Article non réglementé

ARTICLE 2AU ET 2AUv 12 - STATIONNEMENT

12.1 Article non réglementé

ARTICLE 2AU ET 2AUv 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Article non réglementé

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU ET 2AUv 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 Article non réglementé

CHAPITRE 10 : ZONE A**ZONE AGRICOLE****CARACTERE DU SECTEUR**

La zone A est une zone naturelle constituée des parties du territoire communal, non équipées, ayant une vocation agricole. La valeur agronomique et biologique des sols la caractérise.

DESTINATION DE LA ZONE

Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des terres agricoles. Elle est destinée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, ainsi qu'à celles liées à une diversification de l'activité des exploitations agricoles.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

- Protéger les terres et les exploitations agricoles.
- Garantir le développement de l'activité agricole et anticiper les besoins de son évolution.
- Préserver l'intégrité du paysage en évitant la dispersion des bâtiments d'exploitation et des habitations des exploitants agricoles.
- Favoriser l'intégration dans le site naturel des constructions à usage agricole.
- Interdire la dispersion des bâtiments agricoles.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 Toute construction, sauf les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à moins de 100 m de la lisière des bois de Châteaugay et du château de Malesherbes.
- 1.2 Les constructions nouvelles de l'exploitation qui ne sont pas strictement nécessaires à l'activité agricole.
- 1.3 Les annexes à l'habitation non agricole.
- 1.4 Les activités industrielles, artisanales.
- 1.5 Les activités commerciales et de service non directement liées à l'activité de l'exploitation agricole.
- 1.6 La création d'installations classées non liées à l'activité agricole.
- 1.7 Les carrières et extractions de matériaux.
- 1.8 Les dépôts de véhicules hors d'usage, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.
- 1.9 Les terrains aménagés, permanents ou temporaires, pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- 1.10 Les aires de stationnement des gens du voyage.
- 1.11 Les garages et stationnements collectifs, à ciel ouvert, de caravanes.
- 1.12 Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisirs et les constructions légères destinées à l'habitat ou aux loisirs (maisons mobiles, bungalows,).
- 1.13 Les Parcs Résidentiels de Loisir.
- 1.14 Les constructions légères démontables non soumises à autorisation (exemple : des serres).
- 1.15 Les affouillements et exhaussements du sol non liés à l'activité agricole, aux services publics ou d'intérêts collectifs.
- 1.16 Les stands et champs de tir, les pistes de karting, les activités d'aéromodélisme, et toute activité de loisir bruyante.
- 1.17 Toute construction à usage agricole située à moins de 300 m des zones U et à moins de 500 m des zones AU.
- 1.18 L'aménagement de plan d'eau.
- 1.19 Toute construction ou ouvrage, notamment d'élévation, de nature à porter atteinte à l'unité architecturale harmonieuse des lieux, comme par exemple tour, pylône de grande hauteur, mât, croix, statue, silo, d'une hauteur supérieure à 2 m. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics, d'intérêt général ou collectif.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1, ainsi que les suivantes, sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels :

- 2.1 Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux exploitants agricoles et qu'elles soient implantées à moins de 50 m des bâtiments d'activités.
- 2.2 En cas de création d'une nouvelle exploitation agricole, la construction de l'habitation ne peut être autorisée qu'après celle des bâtiments d'exploitation.
- 2.3 Les abris à animaux (agricole ou non) sous réserve d'être en bois et de présenter une Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) ne dépassant pas 50 m². Leur hauteur ne devra pas dépasser 3,5 m au faîtage.
- 2.4 L'extension, l'aménagement, le changement de destination des constructions existantes, ainsi que la construction d'annexe, à condition d'être strictement liés à l'activité de l'exploitation agricole ou en vue de les destiner à une vocation touristique ou de loisirs complémentaires à l'activité principale.
- 2.5 Les aires de stationnement liées et nécessaires aux activités agricoles.
- 2.6 Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.
- 2.7 Aux abords des passages à niveau et le long des voies SNCF, les constructions admises ne seront autorisées que dans la mesure où la visibilité sera assurée.
- 2.8 Seules les constructions d'ouvrage électrique haute et très haute tension liées et nécessaires au bon fonctionnement du RTF, seront autorisés. Elles devront respecter une distance d'éloignement de 100 m par rapport aux entrées de ville et de hameaux.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 – ACCES

Définition

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle

- 3.1.1 La largeur des accès doit être compatible avec la destination et l'importance de l'opération envisagée, et être adaptée aux usages qu'ils supportent.
- 3.1.2 La configuration des accès doit permettre aux véhicules de disposer de conditions de visibilité telles que les entrées et sorties de la zone s'effectuent sans manœuvre dangereuse.

3.2 – VOIRIE

Définition

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée. Il doit se référer au règlement de voirie annexé au présent règlement.

Expression de la règle

- 3.2.1 Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
 - à l'importance et à la destination des constructions projetées,
 - aux besoins de circulation du secteur,
 - aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- 3.2.2 Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – EAU POTABLE

- 4.1.1 Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, au repos doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

4.2 - ASSAINISSEMENT**4.2.1 Eaux usées**

- 4.2.1.1 Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. La filière d'assainissement devra être déterminée par une étude spécifique à la parcelle.
- 4.2.1.2 Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.

4.2.2 Eaux pluviales

- 4.2.2.1 En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 4.2.2.2 En aucun cas, les aménagements réalisés sur un terrain, ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- 4.2.2.3 Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.3.- AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE)

- 4.2.3.1 Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés, sauf difficulté technique reconnue.

Antennes paraboliques

- 4.2.3.2 Les antennes et antennes paraboliques, doivent être peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

- 5.1 Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Expression de la règle :

- 6.1 Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :
30 m de l'emprise des routes départementales, des routes communales et des chemins ruraux.

Exceptions

- 6.2 Les constructions suivantes peuvent ne pas respecter le recul de 75 m par rapport à l'axe de la voie classée à grande circulation :

Les bâtiments d'exploitation agricole,
les constructions ou installations liées aux infrastructures routières,
les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
les réseaux d'intérêts publics,
les travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension des constructions existantes.

Elles doivent alors être édifiées à une distance minimale de 10 m de l'emprise des routes départementales, des voies communales et des chemins ruraux.

- 6.3 Les constructions devront être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre dans les cas suivants :

Les extensions et aménagements de bâtiments existants.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**Expression de la règle :**

- 7.1 Les constructions et installations admises doivent respecter un retrait de :
- 100 m de la lisière de la forêt de Chateaugay ou du bois du Château de Malesherbes,
 - 300 m des zones U,
 - 500 m des zones AU.
- 7.2 Les constructions devront être implantées soit en limite séparative soit avec un retrait minimum de 1 mètre dans les cas suivants :
- 7.3 Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées).

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1 Article non réglementé.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

- 9.1 Article non réglementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**Définition**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé – si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain -, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Expression de la règle

10.1 La hauteur maximale des constructions au faîtage est fixée à :

- 12 m pour les constructions agricoles,
- 7 m pour les constructions à usage d'habitation,
- 4 m pour les abris à animaux.

Exceptions : Peuvent ne pas respecter ces règles sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage :

10.2 Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

10.3 Les extensions, de changements de destination ou aménagements d'un bâtiment, existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**11.1 – DISPOSITIONS GENERALES**

- 11.1.1 En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- 11.1.2 Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- 11.1.3 Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.
- 11.1.4 L'adaptation de la construction au terrain se fera sans tumulus, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.
- 11.1.5 L'usage de matériaux de type tôle d'aspect ondulé ou d'aspect fibro-ciment est interdit.
- 11.1.6 Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

- 11.1.7 Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables sont admis.
- 11.1.8 Les projets présentant une création ou une innovation architecturale s'intégrant correctement au bâti environnant et à l'architecture locale sont admis.

11.2 – DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU BATI ANCIEN

- 11.2.1 On assurera la conservation des éléments d'architecture locale qui font la qualité du bâtiment.
- 11.2.2 Le choix des matériaux et des couleurs devra s'harmoniser aux matériaux locaux traditionnels.
- 11.2.3 Les consolidations ou reconstructions des murs réalisés en béton, parpaings ou briques creuses devront être doublées de **matériaux d'aspect** pierres ou enduites (couleurs utilisées traditionnellement).

11.3 – ABORDS DES BATIMENTS

- 11.3.1 Il sera apporté une attention spéciale à l'aménagement des aires de stationnement afin que celles-ci ne nuisent pas à la qualité de l'environnement urbain ou naturel.

11.4 – TOITURES

11.4.1 Constructions à usage d'habitation

- 11.4.1.1 Les toitures doivent comporter au minimum 2 pans avec une pente comprise entre 30 et 45 degrés.
- 11.4.1.2 Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

Pour la couverture, seules sont autorisées :

- 11.4.1.3 L'ardoise ou la tuile plate naturelle ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires.
- 11.4.1.4 Si la construction se situe à moins de 50 m d'un bâtiment d'habitation existant, les matériaux de couvertures devront être identiques au bâtiment sus-visé.

11.4.2 Constructions à usage d'annexe ou activité

- 11.4.2.1 Pour les constructions destinées aux activités agricoles, les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent être mates et participer à l'intégration dans l'environnement.
- 11.4.2.2 Si la construction se situe à moins de 50 m de la construction à usage d'habitation, les matériaux devront être identiques à ceux de la construction principale.

11.5 – FACADES

- 11.5.1 L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.
- 11.5.2 Le parement extérieur des murs sera soit d'aspect pierre du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.

11.5.3 Le blanc pur est interdit.

Pour les bâtiments à usage agricole et leurs annexes, les bardages de couleur naturelle ou peints sont autorisés sous réserve d'une intégration dans l'environnement naturel. Néanmoins, l'utilisation de matériaux d'aspect bois peut être admise dans la mesure où elle est compatible avec l'habitat ainsi que les espaces environnants.

11.5.4 Sont interdits, sauf extension de constructions ayant déjà ces dispositifs :

- les peintures et les revêtements de couleur vive,
- l'emploi de matériaux de types tôles en ciment et tôles galvanisées,
- les bardages d'aspect tôle ondulée.

11.6 – CLOTURES**11.6.1** Les parcelles ouvertes seront préférées. Sinon, la clôture sera composée d'un grillage, sur piquets d'aspect métalliques,**11.6.2** Leur hauteur ne pourra excéder 2 m.**ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT****12.1** Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique.**12.2** Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.**ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS****13.1** Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.**13.2** Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.**13.3** Les dépôts éventuels doivent être accompagnés par un écran de végétation épais et non caduque d'essences locales.**13.4** Aux abords des passages à niveau et le long des voies SNCF, les accompagnements paysagers se présenteront sous la forme de végétation arbustive.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 11 : ZONE N

ZONE NATURELLE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est une zone naturelle et forestière, comprenant les secteurs du territoire communal équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel. Des Zones d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) sont recensées dans ces secteurs sensibles.

Cette zone identifie :

- les plateaux des bois de Malesherbes et de Châteauguay
- les vallées de Doudemont, de l'Essonne et du Fréau.

DESTINATION DE LA ZONE

Cette zone est destinée à être protégée, dans la mesure où elle identifie des entités paysagères structurant le territoire communal et méritant d'être préservées à ce titre. Les atouts paysagers et ambiances de ces espaces naturels sont à protéger.

Cette zone abrite **le secteur NL** qui caractérise les espaces naturels accueillant les équipements de loisirs et sportifs de la commune. Afin de respecter le caractère de ce sous-secteur, seul ce type d'occupation et d'utilisation du sol sera admis.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

- Assurer une bonne gestion du patrimoine historique, bâti et naturel (zone N).
- Permettre la reprise d'activité viticole au sein des espaces dont la nature du sol est particulièrement favorable.
- Favoriser l'évolution du bâti existant, quelle que soit sa nature (habitat, activité agricole, ...).
- Préserver de toute forme d'habitat les espaces très sensibles.
- Permettre le développement d'activités de loisirs sur certains espaces (NL).
- Assurer l'équilibre et la conservation de la faune et de la flore.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 Toute occupation ou utilisation du sol à l'exception de celles listées à l'article 2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont seuls autorisés :

En secteur N

- 2.1 L'extension de bâtiments existants est limitée à 30 % de leur emprise au sol.
- 2.2 Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires au fonctionnement d'une activité agricole.
- 2.3 Le changement de destination des constructions existantes à condition de les destiner à une vocation d'habitat, de tourisme ou de loisirs.
- 2.4 Les abris à animaux sous réserve d'être en bois et de présenter une SHOB ne dépassant pas 50 m². Leur hauteur ne devra pas dépasser 3,5 m au faîtage.
- 2.5 Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.
- 2.6 Aux abords des passages à niveau et le long des voies SNCF, les constructions admises ne seront autorisées que dans la mesure où la visibilité sera assurée.
- 2.7 Seules les constructions d'ouvrage électrique haute et très haute tension liées et nécessaires au bon fonctionnement du RTF, seront autorisées. Elles devront respecter une distance d'éloignement de 100 m par rapport aux entrées de ville et de hameaux.

En sous secteur NL

- 2.8 Les constructions, installations, équipements liés et nécessaires au développement d'activités sportives et de loisirs.
- 2.9 Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 – ACCES

Définition

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle

- 3.1.1 La largeur des accès doit être compatible avec la destination et l'importance de l'opération envisagée, et être adaptée aux usages qu'ils supportent.
- 3.1.2 La configuration des accès doit permettre aux véhicules de disposer de conditions de visibilité telles que les entrées et sorties de la zone s'effectuent sans manœuvre dangereuse.

3.2 – VOIRIE

Définition

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Expression de la règle

- 3.2.1 Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
 - à l'importance et à la destination des constructions projetées,
 - aux besoins de circulation du secteur,
 - aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
- 3.2.2 Les constructions et installations doivent se référer au règlement de voirie annexé au présent règlement.
- 3.2.3 Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – EAU POTABLE

- 4.1.1 Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail et repos doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

4.2 - ASSAINISSEMENT

4.2.1 Eaux usées

- 4.2.1.1 En l'absence de réseau collectif d'assainissement (attente de sa réalisation), toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences de la réglementation en vigueur. La filière d'assainissement devra être déterminée par une étude spécifique à la parcelle. L'installation devra être conçue de manière à pouvoir se raccorder directement au réseau collectif en cas de réalisation.

4.2.2 Eaux pluviales

- 4.2.2.1 En l'absence de réseau, les constructions ou installations seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales.
- 4.2.2.2 Lorsque le réseau existe, seul le débit de fuite résultant de fortes précipitations est autorisé à se rejeter dans le réseau des eaux pluviales.
- 4.2.2.3 En aucun cas, les aménagements réalisés sur un terrain, ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- 4.2.2.4 Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

4.3.- AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE, ET ANTENNES PARABOLIQUES)

- 4.3.1 Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés, sauf difficulté technique reconnue.
- 4.3.2. Les antennes paraboliques, destinées à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, doivent être dissimulées pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

- 5.1 Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Expression de la règle :

- 6.1 Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :
- 10 m de l'emprise des routes départementales, des routes communales et des chemins ruraux.

Exceptions

- 6.2 Les constructions devront être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre dans les cas suivants :
- Pour préserver une qualité urbaine ou architecturale remarquable.
 - Les extensions et aménagements de bâtiments

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**Expression de la règle :**

7.1 Les constructions doivent être édifiées à distance au moins égale à 10 m des limites séparatives.

Exceptions :

7.2 Les constructions devront être implantées soit en limite séparative soit avec un retrait minimum de 1 mètre dans les cas suivants :

7.2.1 Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

7.2.2 Les constructions en secteur NL

7.2.3 Les constructions à usage de vérandas.

7.3 La reconstruction après sinistre d'un bâtiment non-conforme aux règles du présent article est toujours possible dans la mesure où la construction de ce bâtiment a été légalement autorisée et dans la mesure où il n'est pas soumis à un risque naturel et technologique.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 Article non réglementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

9.1 Article non réglementé.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**Définition**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé – si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain -, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Expression de la règle**En secteur N**

10.1 La hauteur maximale au faîtage est fixée à 6 m.

10.2 La hauteur maximale des annexes admises est limitée à 4.5 m au faîtage.

10.3 Les extensions, changements de destination ou aménagements d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.

En sous secteur NL

10.4 La hauteur maximale au faîtage est fixée à 12 mètres pour les équipements de loisirs et sportifs et 6 m pour leurs annexes.

Exceptions : Peuvent ne pas respecter ces règles sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

10.5 Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

10.6 Les extensions, changements de destination ou aménagements d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**11.1 – DISPOSITIONS GENERALES**

- 11.1.1 En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- 11.1.2 Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- 11.1.3 Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.
- 11.1.4 L'adaptation de la construction au terrain se fera sans tumulus, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.
- 11.1.5 Les annexes et extensions liées à la destination d'habitation admises devront être couverts en ardoises ou tuiles et les murs revêtus d'un enduit. La couleur de l'enduit sera identique à celle de l'habitation.
- 11.1.6 Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.
- 11.1.7 Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables sont admis.
- 11.1.8 Les projets présentant une création ou une innovation architecturale s'intégrant correctement au bâti environnant et à l'architecture locale sont admis.

11.2 – DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU BATI ANCIEN

- 11.2.1 On assurera la conservation des éléments d'architecture locale qui font la qualité du bâtiment.
- 11.2.2 Le choix des matériaux et des couleurs devra s'harmoniser aux matériaux locaux traditionnels.

- 11.2.3 Les consolidations ou reconstructions des murs réalisés en béton, parpaings ou briques devront être doublées de matériaux d'aspect pierres ou enduites (couleurs utilisées traditionnellement).

11.3 – ABORDS DES BATIMENTS

- 11.3.1 Il sera apporté une attention spéciale à l'aménagement des aires de stationnement afin que celles-ci ne nuisent pas à la qualité de l'environnement urbain ou naturel.

11.4 – TOITURES

- 11.4.1 Les bardages en tôle d'aspect non prélaqué sont interdits.

- 11.4.2 Les couleurs criardes sont exclues.

11.5 – FACADES

- 11.5.1 L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.
- 11.5.2 Le parement extérieur des murs sera soit d'aspect pierre du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région. L'emploi de matériaux d'aspect bois peut être admis dans la mesure où il permet une meilleure insertion du bâtiment dans l'environnement.
- 11.5.3 Le blanc pur est interdit.
- 11.5.4 Pour les constructions admises, les bardages de couleur naturelle ou peints sont autorisés sous réserve d'une intégration dans l'environnement naturel.

Sont interdits :

- les peintures et les revêtements de couleur vive,
- les bardages d'aspect tôle ondulée ou d'aspect fibro-ciment.

11.6 - CLOTURES

- 11.6.1 La clôture sera composée d'un lisse ou d'un grillage, sur piquets d'aspect métalliques ou bois.
- 11.6.2 Leur hauteur maximum ne doit pas dépasser 2 m.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

- 12.1 Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique.
- 12.2 Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1 Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.
- 13.2 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

- 13.3 Les dépôts éventuels doivent être accompagnés d'un écran de végétation épais et non caduque d'essences locales.
- 13.4 Aux abords des passages à niveau et le long des voies SNCF, les accompagnements paysagers se présenteront sous la forme de végétation arbusive.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- 14.1 Il n'est pas fixé de COS.

ANNEXES

ANNEXE 1

ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

Lettre de repérage sur le plan de zonage	Nature de l'élément remarquable
A	Alignement d'arbres de l'allée du château.
B	Haie et plantation d'arbres le long de la voie de contournement.

ANNEXE 2

DEFINITIONS

Accès particulier

Passage desservant, à partir d'une voie publique ou privée en état de viabilité, un maximum de deux unités foncières. Il doit avoir une largeur minimale de 3 mètres.

Alignement

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. On peut dire aussi qu'il délimite l'emprise du domaine public. Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section de voie). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de construction, de clôture, etc... peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par Monsieur le Maire.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera, conventionnellement, la limite effective de l'emprise de cette desserte en application de son statut juridique propre par rapport aux propriétés riveraines.

Les PLU peuvent créer de nouveaux alignements en prévoyant de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer certains alignements approuvés antérieurement mais devenus inadaptés ou inopportuns.

Baies principales et secondaires

On doit entendre par baie principale, l'ouverture qui assure un éclairage satisfaisant d'une pièce principale d'habitation ou de travail. Le règlement de zone précise les distances minimales d'ouverture de ces baies par rapport aux limites de propriété ainsi qu'aux constructions édifiées sur une même propriété.

Les baies qui ne répondent pas à ces caractéristiques sont considérées comme secondaires. Le règlement de zone précise les distances minimales d'ouverture de ces baies par rapport aux limites de propriété et aux constructions édifiées sur une même propriété.

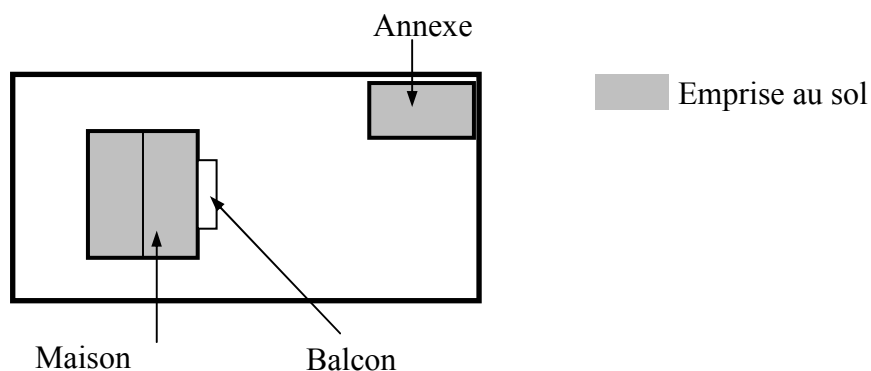
Ces baies secondaires sont essentiellement :

- Les " jours de souffrance " au sens du Code Civil (hauteur d'allège d'au moins 2,60 mètres en rez-de-chaussée et 1,90 mètre en étage).
- Les baies de hauteur d'allège normale qui desservent des pièces secondaires (salles d'eau, W-C, cages d'escalier, dégagements, ainsi que les cuisines si leur situation dans l'organisation d'ensemble du logement ne les assimile pas à une pièce principale).

Des conventions dites " de cour commune " souscrites entre voisins, doivent, dans les conditions décrites par les articles L 451.1 à 3 et R 451.1 à 4 du Code de l'Urbanisme, pallier l'insuffisance de marges de recul exigées.

Emprise au sol

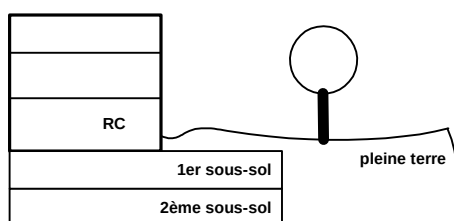
L'emprise au sol d'une construction s'exprime par le rapport en pourcentage entre la surface de terrain occupée par la projection verticale du volume hors oeuvre de la construction et la surface totale de la propriété d'assiette de cette construction. Si cette dernière est partiellement atteinte par une servitude d'alignement ou un emplacement réservé, c'est la surface hors servitude qui est prise en compte.

**Espaces verts**

Espaces réservés aux plantations de végétaux bas et arbustes.

Sont considérés comme espaces verts :

- Les espaces de pleine terre, à réserver de toute construction, y compris en sous-sol. Ils favorisent notamment la plantation d'arbres de haute tige, l'infiltration naturelle des eaux de pluie, et s'insèrent naturellement dans le paysage urbain.
- Les couvertures de parkings, de terrasses, de magasins, de locaux annexes, conçues de manière à recevoir une couche de terre végétale d'au moins 0,50 mètre d'épaisseur et recouvertes de végétaux.

**Habitat collectif**

Bâtiment abritant plusieurs logements desservis par des parties communes.

Habitat individuel

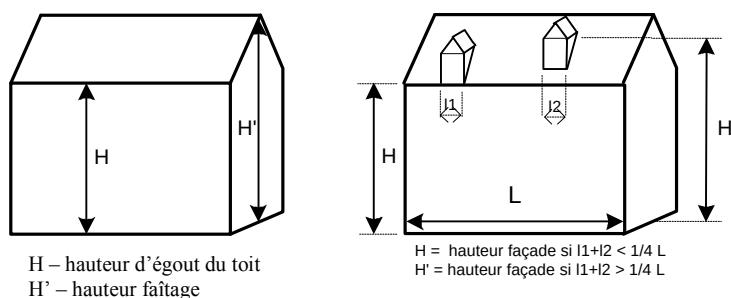
Bâtiment abritant un ou deux logements desservis sur l'extérieur d'une façon indépendante, sans partie commune.

Hauteur

1. La hauteur de " **égout du toit** " mesure la dimension verticale du nu de façade prise depuis le sol naturel, donc avant tout terrassement, jusqu'à son niveau le plus élevé. Pour les façades surmontées d'une toiture à pentes, le point le plus élevé est la gouttière (ou égout) ou la sablière.

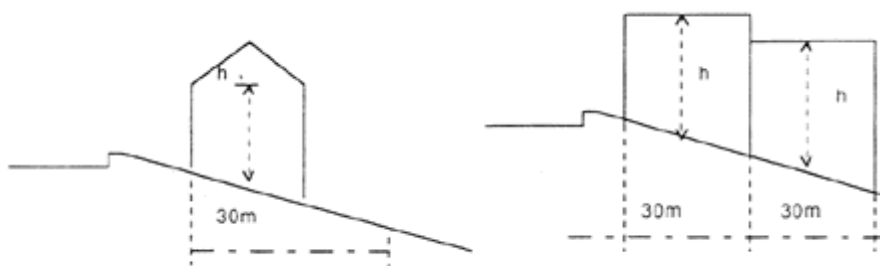
Pour les toitures en terrasse, ce point est la rive supérieure de la façade.

De même, si la toiture comporte des ouvertures formant saillie ou retrait sur le plan de cette toiture, ces baies seront considérées comme étant incorporées à la façade si la somme des largeurs de celles-ci excède un quart de la longueur totale de la façade. Dans ce cas, le niveau le plus élevé de la façade sera celui correspondant à la partie supérieure de ces baies.



2. La hauteur au " **faîtage** ", mesure la différence d'altitude entre le sol naturel, avant tout terrassement, et le point le plus élevé du bâtiment, non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminées, paratonnerres, machineries d'ascenseurs.

3. Lorsque le sol naturel est en pente, la hauteur se mesure au milieu des façades des bâtiments de longueur inférieure à 30 mètres ou au milieu de sections égales entre elles et au plus égales à 30 mètres.

**Limites séparatives de propriété**

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une propriété de la propriété voisine.

Les limites séparatives latérales sont celles de ces limites qui se recoupent ou dont le prolongement se recoupe avec l'alignement des voies.

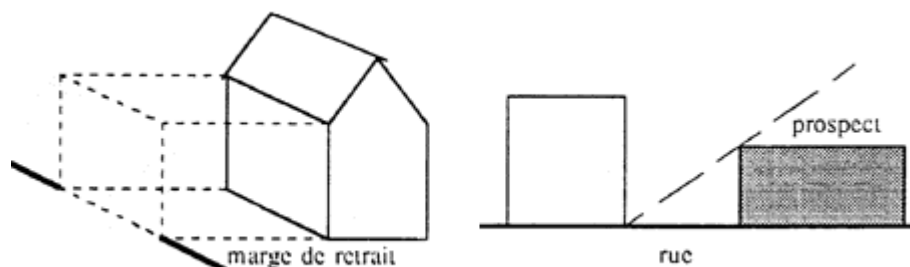
Marge de recul

Recul imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée.

Sa longueur se mesure à partir de l'alignement, actuel ou futur, si un élargissement de la voie ou un emplacement réservé à usage de voie sont prévus.

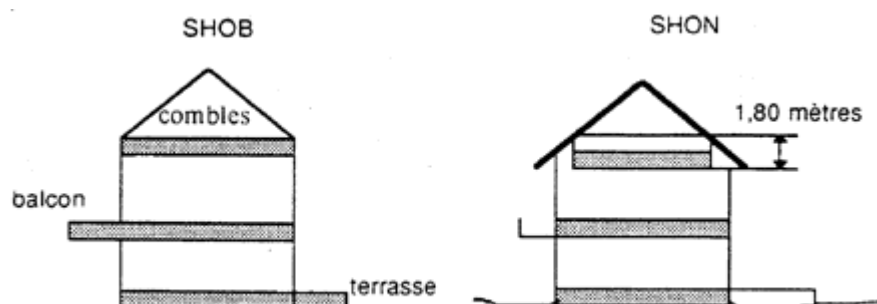
Marge de retrait

Distance mesurée depuis la façade de la construction nouvelle jusqu'à la limite séparative. Le volume défini par cette distance, la longueur de façade et par sa hauteur, ne peut être intercepté par aucun élément de la construction (à ne pas confondre avec le prospect).

**Saillie / Retrait**

Avance (saillie) ou recul (retrait) d'un élément de la construction hors du plan soit d'un mur, comme un balcon, soit d'un toit, comme une lucarne.

Tout surplomb du domaine public doit faire l'objet d'une autorisation particulière.

SHOB et SHON**Voie privée**

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de copropriété.

ANNEXE 3

Schéma 1

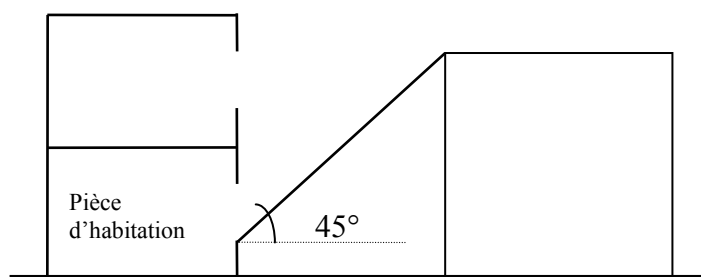


Schéma 2

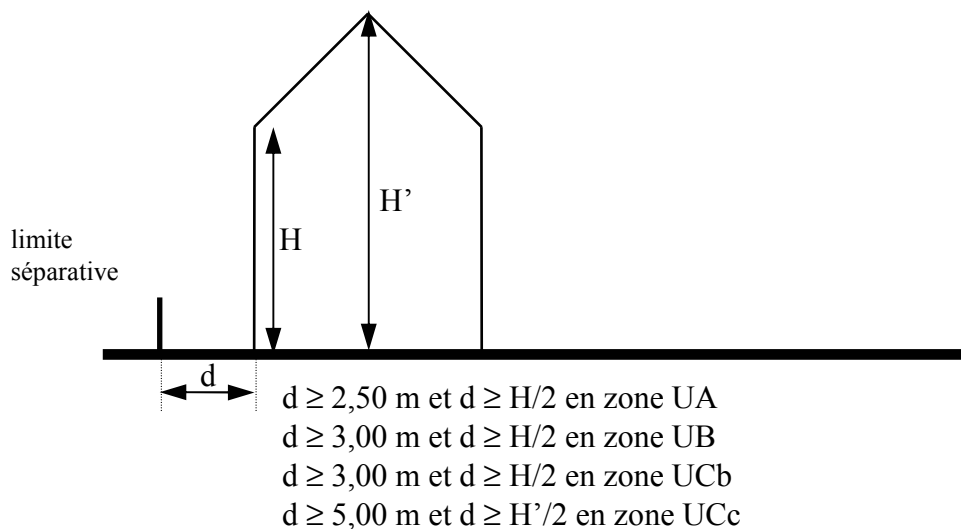


Schéma 3

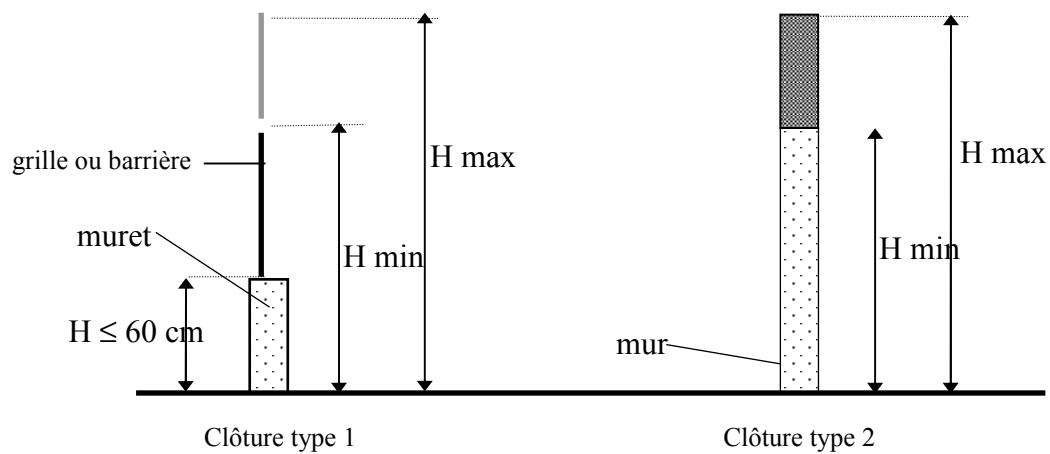


Schéma 4

