



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DÉLIBÉRATION N° 2024-DEL-057

OBJET : Approbation de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

L'an deux mil vingt-quatre, le dix-sept septembre, à vingt heures trente, le Conseil Municipal de la Ville de HOUDAN, légalement convoqué, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur Jean-Marie TETART, Maire.

Date de convocation :

11 septembre 2024

Date de publication :

11 septembre 2024

Nbre de conseillers en exercice :

22

Nbre de votants : 16

(14 présents prenant part au vote + 2 pouvoirs)

Secrétaire de séance :

Etaient présents :

TÉTART Jean-Marie, LEHMULLER Jean-Pierre, CABARET Gilles, SAUL Monique, VEILLÉ Christophe, BOURGOGNE Julien, NOYON Lucien, GRUDLER Agnès, LEBRUN Isabelle, COSTEDOAT Anne, GUYOMARD Nathalie, GANGNEBIEN Jennifer, VANHALST Damien, PASQUIER Hugo.

Etaient absents :

DEBLOIS-CARON Christine, (excusée, pouvoir à Mr Julien BOURGOGNE), BOUCAUT Jean-Baptiste (excusé, pouvoir donné à Gilles CABARET), DAMOTTE Stéphane (excusé), GALERNE Emmanuelle (excusée), SERAY Philippe, MORÉNO Ludovic, MANSAT Martine, COSSÉ Delphine.

Mme GUYOMARD Nathalie

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L.2241-1 et suivants,

Vu le Code de l'urbanisme en notamment les articles 153-40, 153-43, 153-45 à 48,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Houdan révisé en 2017 et modifié le 25 septembre 2019,

Vu l'arrêté municipal n°ART-AG-2023-03 en date du 26 janvier 2023 prescrivant la modification simplifiée du Plan local d'urbanisme,

Vu la délibération n° 2023DEL07 du 15 février 2023, par laquelle le Conseil municipal a approuvé les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée,

Vu les notifications du projet de modification simplifiée aux personnes publiques associées du 11 avril 2023,

Vu la délibération n° 2023-DEL-043 du 4 juillet 2023 par laquelle le Conseil municipal approuvait le bilan de la mise à disposition du public de la modification simplifiée,

Vu les projets de rapport de présentation et de règlement modifiés ci-annexés,

Considérant que l'évolution concerne l'article N2 afin d'autoriser, sous réserves qu'ils ne portent pas atteinte ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, et qu'ils soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière :

-Les équipements et ouvrages hydrauliques et d'épuration des eaux, ainsi que les équipements d'infrastructure,

-Les équipements publics sportifs de plein air,

-Les aménagements et équipements publics permettant la mise en valeur du caractère naturel de la zone.

Considérant qu'en outre, par souci de cohérence des procédures, il apparaît opportun de numéroter distinctement par type de procédures les évolutions du Plan Local d'Urbanisme,

**Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal,
à l'unanimité des membres présents et représentés, soit 16 voix POUR**



Article 1 : approuve la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Houdan tel qu'elle est annexée à la présente délibération.

Article 2 : dit que celle-ci sera renumérotée Modification simplifiée n° 1.

Article 3 : dit que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant un mois et une mention dans un journal diffusé dans le département.

Article 4 : dit que la présente délibération sera exécutoire à l'accomplissement de la transmission au contrôle de légalité et des mesures de publicité.

Article 5 : indique qu'un exemplaire du dossier de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public à la Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture.

A HOUDAN, le 17 septembre 2024

La Secrétaire de séance,
Mme GUYOMARD Nathalie




Le Maire,
Jean-Marie TÉTART

DÉLIBÉRATION RENDUE EXÉCUTOIRE

La présente délibération peut faire l'objet :

- d'un **recours gracieux** auprès du Maire dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au contrôle de légalité. L'absence de réponse dans un délai de deux mois à compter de la réception du recours équivalant, par principe et sauf exceptions, à une décision implicite de rejet en application de l'article L.411-7 du Code des relations entre le public et l'administration.
- d'un **recours contentieux** auprès du tribunal administratif de Versailles, notamment par voie électronique via l'application «Télérecours citoyen» accessible sur le site internet www.telerecours.fr, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au contrôle de légalité, ou à compter de la réponse explicite ou implicite du Maire si un recours gracieux a été préalablement exercé, notamment dans les cas où un recours administratif préalable est obligatoire.

Département des Yvelines
Commune de HOUDAN

**Plan Local d'Urbanisme
Modification simplifiée N°2**

Liste des pièces

1. Notice de présentation
2. Liste des modifications
3. Règlement modifié
4. Plan du zonage non modifié par le projet

COMMUNE DE HOUDAN

Département des Yvelines

Envoyé en préfecture le 18/09/2024

Reçu en préfecture le 18/09/2024

Publié le 19/09/2024



ID : 078-217803105-20240917-2024_DEL_057-DE



MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE HOUDAN

Dossier mis à disposition du public

1. Notice de présentation

Sommaire

- 1 Objets de la modification – Procédure
- 2 Présentation des évolutions et des objectifs poursuivis
- 3 Compatibilité avec les prescriptions d'intérêt général
- 4 Impacts de la modification
- 5 Tableau des surfaces

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Houdan a été approuvé le 22 juin 2017.

Ce Plan Local d'Urbanisme a été modifié le 25 septembre 2019.

La présente modification simplifiée est régie par les articles L.541-31 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être mise en œuvre si les changements apportés au PLU n'entrent pas dans le cadre d'une révision.

Ainsi relèvent d'une révision :

- ❖ Le changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
- ❖ La réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière
- ❖ La réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance
- ❖ L'ouverture à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

De plus la présente modification simplifiée peut-être mise en œuvre car les changements apportés au PLU n'entraînent pas dans le cadre de la modification de droit commun prévue à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme,



Ainsi relèvent d'une modification de droit commun :

- ❖ La majoration de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- ❖ La diminution des possibilités de construire
- ❖ La réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
- ❖ L'application de l'article L.131.9 du Code de l'Urbanisme

Tout ce qui ne relève pas de la révision ou de la procédure de modification de droit commun rentre dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée.

Or, la présente modification a pour objet la modification de l'article N2 du règlement du Plan Local relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières afin :

- 1) D'autoriser, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages : « Les équipements publics sportifs de pleins airs ».
- 2) D'autoriser, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages : « Les aménagements et équipements publics permettant la mise en valeur de la zone ».

En conséquence, la modification simplifiée peut être engagée.

Envoyé en préfecture le 18/09/2024

Reçu en préfecture le 18/09/2024

Publié le



Par arrêté municipal n°ART-AG-2023-03 en date du 26/01/2023, exécutoire le 31/01/2023, le Maire de la commune de Houdan a adopté la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme.

Mention de cet arrêté est paru le 6 février 2023 dans le journal départemental Le Parisien.

Envoi en préfecture le 31/01/2023
Reçu en préfecture le 31/01/2023
Publié le 31/01/2023
ID : 078-217803105-20230126-ART_AG_2023_03-AR

Page 2 sur 2
ARRÊTÉ N° : ART-AG-2023-03
RELATIF À : Prescription de la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Houdan
DU : 26/01/2023
REF : PLU

REPUBLIQUE FRANÇAISE
VILLE de HOUDAN
ARRÊTÉ MUNICIPAL

ARRÊTÉ N° : ART-AG-2023-03
RELATIF À : Prescription de la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Houdan
DU : 26/01/2023
REF : PLU

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36 et suivants,
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30 juin 2005 et modifié le 25 septembre 2019,

Considérant qu'il est nécessaire de procéder à une modification du PLU afin d'autoriser :
- L'installation d'équipements publics sportifs de plein air en zone N.
- Les aménagements et équipements publics permettant la mise en valeur de la zone.

Considérant qu'en application de l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme, en dehors des cas où une procédure de révision s'impose, le PLU peut faire l'objet d'une modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement,

Considérant que la modification envisagée n'est pas de nature à :
- Changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,

Considérant que la modification envisagée dans le cadre de la présente procédure relève du champ d'application de la modification simplifiée du PLU avec mise à disposition du projet,

Considérant qu'en application de l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU sera notifié au Préfet ainsi qu'aux personnes publiques associées avant sa mise à disposition du public,

Considérant que pour la mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée, le projet de modification, l'exposé des motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées seront mis à disposition du public pendant un mois afin de lui permettre de formuler ses observations qui seront, alors, enregistrées et conservées,

Considérant que les modalités de la mise à disposition seront précisées par le Conseil Municipal et seront portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition,

Considérant qu'à l'issue de la mise à disposition, il en sera présenté le bilan devant le Conseil Municipal, qui en délibérera et pourra adopter le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

ARRÊTÉ

Article 1 : Il est prescrit une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Houdan.

Article 2 : La modification du PLU concernera l'autorisation :
- D'installer des équipements publics sportifs de plein air en zone N.
- Des aménagements et équipements publics pour la mise en valeur des espaces naturels en zone N.

Article 3 : Le projet de modification simplifiée du PLU de la ville de Houdan sera notifié au Préfet et aux personnes publiques associées avant sa mise à disposition du public. Le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier mis à disposition.

Article 4 : À l'issue de sa mise à disposition du public, le projet de modification simplifiée, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des PPA et des observations du public, sera adopté par délibération motivée du Conseil Municipal.

Article 5 : Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie de Houdan durant un délai d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Article 6 : Le présent arrêté sera transmis à Monsieur le Préfet des Yvelines.

Article 7 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Cette juridiction peut être saisie par voie postale ou par le biais de l'application « Télérecours citoyens » accessible à partir du site www.telerecours.fr.

Le Maire,
Marie TETART

HOUDAN - Membre de la Communauté de Communes du Pays Houdanais
Hôtel de Ville - 69, Grande Rue - BP24 - 78550 HOUDAN - Tél. : 01 30 46 81 30 - Courriel : accueil@villehoudan.fr

Hôtel de Ville - 69, Grande Rue - BP24 - 78550 HOUDAN - Tél. : 01 30 46 81 30 - Courriel : accueil@villehoudan.fr

JUDICIAIRES ET LÉGALES | ANNONCES 78

Le Parisien

Pour acheter votre annonce en ligne sur le Parisien

Rendez-vous sur www.leparisien.annonces-legales.fr

Un parcours simple, pratique et rapide de la rédaction de votre annonce au justificatif de parution

Plus de renseignements : 01 84 21 09 27

AVIS DIVERS
AVIS AU PUBLIC
COMMUNE DE HOUDAN
PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLU DE HOUDAN
Le présent arrêté fait l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
Le projet a été signé l'autorisation
L'annonce sera diffusée pendant sept (7) jours de 9h à 18h.
Des aménagements et équipements publics pour la mise en valeur des espaces naturels en zone N.
Les modalités de la mise à disposition du public du présent arrêté, seront précisées par le Conseil Municipal.

Divers société
COPROPRIÉTÉ DE 200 M² au centre de HOUDAN
Département de la Seine-et-Marne 77000
Maison à vendre - 65 000 € TTC
Situé à HOUDAN - 78550
Situé à HOUDAN - 78550
Le présent arrêté fait l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
Le projet a été signé l'autorisation
L'annonce sera diffusée pendant sept (7) jours de 9h à 18h.
Des aménagements et équipements publics pour la mise en valeur des espaces naturels en zone N.
Les modalités de la mise à disposition du public du présent arrêté, seront précisées par le Conseil Municipal.

Conformément à la réglementation applicable à la modification simplifiée envisagée, le Conseil Municipal a décidé de mettre à disposition du présent dossier par la délibération n°2023-DEC-007 en date du 15 février 2023.

La modification envisagée ne modifie que l'article N2 du règlement du Plan Local d'Urbanisme. L'ensemble des autres documents issus de la révision de 2017 et de la modification de 2019 restent applicables.

La procédure de mise à disposition se déroulera de la manière suivante :

- ❖ La durée de la mise à disposition du projet de modification est d'un mois.
- ❖ Elle se déroulera du 3 avril 2023 au 3 mai 2023 inclus.
- ❖ Le projet de modification simplifiée n°2 du PLU et les avis des personnes publiques associées seront mis à disposition du public :
 - En Mairie de Houdan, 69 Grande Rue, aux heures habituelles d'ouverture de la Mairie.
 - Sur le site internet de la ville : villehoudan.fr .
- ❖ Le public pourra formuler ses observations :
 - Sur le registre accompagnant le projet de modification mis à disposition.
 - Par courrier à l'attention de Monsieur le Maire, 69 grande rue – 78550 HOUDAN.
 - Par courriel à l'adresse indiquée sur le site internet de la ville.

❖ Un avis précisant l'objet de la modification simplifiée n°2, les lieux, les jours et heures où le public pourra consulter le plan et formuler ses observations, sera affiché à la Mairie de HOUDAN sur les panneaux administratifs d'urbanisme, et de la commune, au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition et pendant toute sa durée.

❖ Cet avis sera en outre publié dans un journal diffusé dans le département des Yvelines.

Une fois la procédure de mise à disposition terminée, il sera présenté au Conseil Municipal le bilan de la mise à disposition du public, qui adoptera le projet de modification par délibération motivée éventuelle modifiée pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

2

Présentation des évolutions et des objectifs poursuivis

2.1 Évolutions

Il sera procédé à la modification de l'article N2 du Règlement du Plan Local d'Urbanisme relatif aux Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières, afin d'autoriser « **les équipements publics sportifs de plein air** », ainsi que « **les aménagements et équipements publics permettant la mise en valeur de la zone** ». Ces aménagements devront respecter le cadre général de l'article N2 à savoir ne pas porter atteinte aux milieux naturels ni aux paysages.

Article N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

Sont admis sous réserves qu'ils ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

- Les équipements et ouvrages hydrauliques et d'épuration des eaux, ainsi que les équipements d'infrastructure.

En Nb sont admis au surplus : les aménagements et extensions de constructions d'habitations existantes dans la limite de + 40 % de la surface de plancher initiale (avec un maximum de + 120 m2 de plancher), sous réserve de la réalisation d'une étude zone humide permettant de vérifier le caractère non humide du secteur.

- Dans les zones inondables mentionnées au plan de zonage, les constructions seront soumises aux prescriptions particulières de l'arrêté préfectoral n° 92-458 du 2 Novembre 1992 joint en annexe du présent PLU.

- En bordure de certaines voies classées voies bruyantes, une bande de part et d'autre des emprises, définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'isolement acoustique, sera examinée pour toute demande de permis de construire (arrêtés ministériels des 9.01.1995 et 30.05.1996). Voir les plans de zonage-réservations.

Article N2 avant modification

Article N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

Sont admis sous réserves qu'ils ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

- Les équipements et ouvrages hydrauliques et d'épuration des eaux, ainsi que les équipements d'infrastructure.

- **Les équipements publics sportifs de plein air.**

- **Les aménagements et équipements publics permettant la mise en valeur de la zone.**

En Nb sont admis au surplus : les aménagements et extensions de constructions d'habitations existantes dans la limite de + 40 % de la surface de plancher initiale (avec un maximum de + 120 m2 de plancher), sous réserve de la réalisation d'une étude zone humide permettant de vérifier le caractère non humide du secteur.

- Dans les zones inondables mentionnées au plan de zonage, les constructions seront soumises aux prescriptions particulières de l'arrêté préfectoral n° 92-458 du 2 Novembre 1992 joint en annexe du présent PLU.

- En bordure de certaines voies classées voies bruyantes, une bande de part et d'autre des emprises, définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'isolement acoustique, sera examinée pour toute demande de permis de construire (arrêtés ministériels des 9.01.1995 et 30.05.1996). Voir les plans de zonage-réservations.

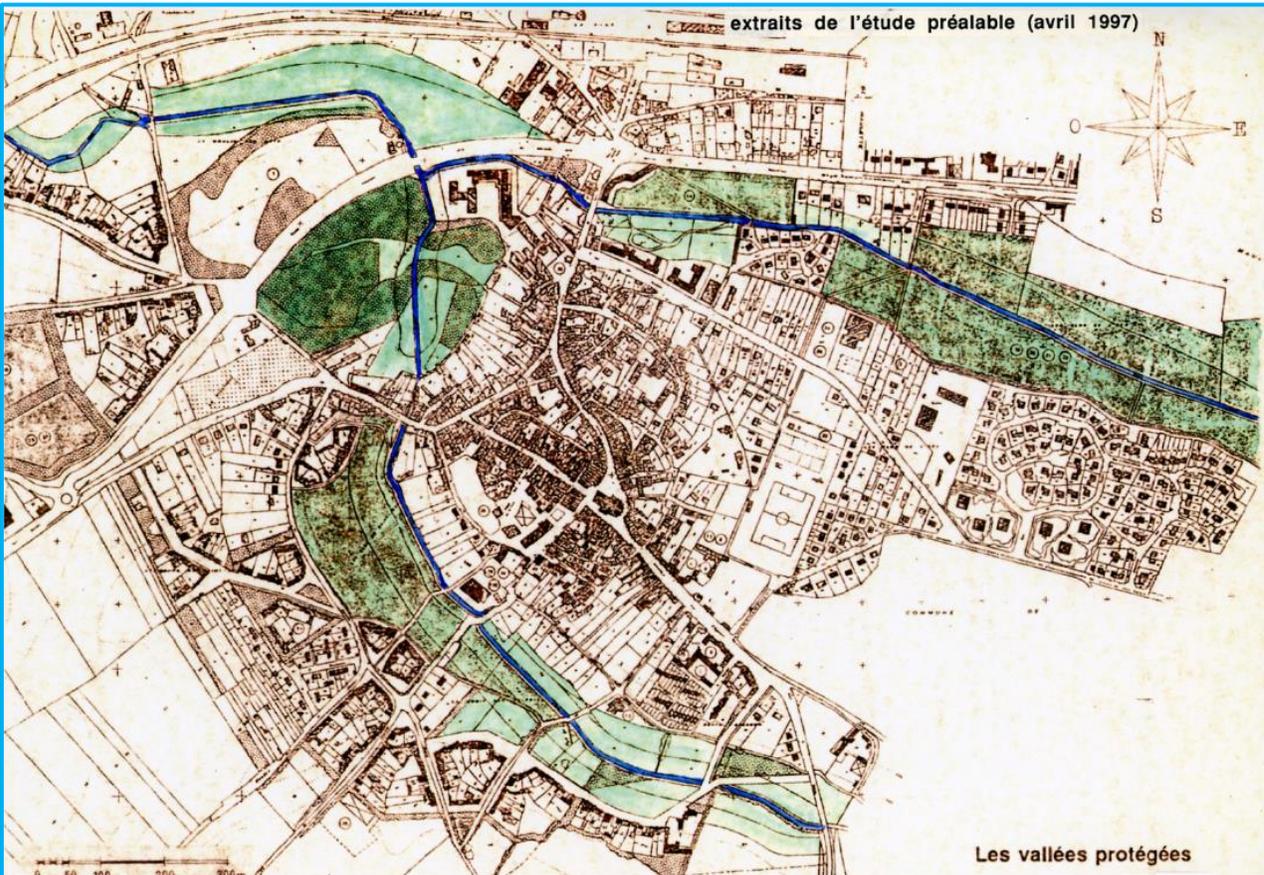
Article N2 après modification

2.1 Objectifs

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Houdan, partie intégrante de son PLU, traduit expressément la volonté communale de préserver et valoriser les nombreux espaces naturels de Houdan qui offrent une ceinture verte de respiration et de gestion des crues. Le PADD traduit également l'intention de préserver un cadre vie qualitatif dans le respect du patrimoine bâti et environnemental.

En particulier, la frange nord-est avec le parc de la Vesgre en arrière du collège propose des connexions naturelles vers Maulette appréciées des promeneurs et sportifs. La frange sud avec l'Opton offre quant à elle un espace de transition naturelle entre le centre ancien et les quartiers plus récents de Champagne.

La modification de l'article N2 du PLU permettrait donc de valoriser et préserver ces franges naturelles selon les orientations définies par le PADD.



Les vallées protégées - PADD

3 Compatibilité avec les prescriptions d'intérêt général

Envoyé en préfecture le 18/09/2024
Reçu en préfecture le 18/09/2024
Publié le 
ID : 078-217803105-20240917-2024_DEL_057-DE

Les évolutions qui font l'objet de la présente modification sont sans aucun impact sur les prescriptions d'intérêt général et les servitudes.

4 Impacts de la modification

4.1 Impacts sur le paysage

La présente modification n'aura aucun effet sur le paysage naturel.

Les aménagements qui pourraient être réalisés à l'issue de cette modification devront veiller au respect de l'harmonie et de la sauvegarde des paysages naturels.

4.2 Impacts sur l'environnement

La présente modification n'aura aucun effet sur la qualité des sols et des paysages.

Il sera porté une attention particulière à l'impact environnemental éventuel des projets envisagés et réalisés à la suite de cette modification.

5 Tableau des surfaces

Le tableau des surfaces n'est pas modifié est reste comme suit :

1) Les zones urbaines

Dénomination de la zone	Superficie totale avant modification (en ha)	Evolution AVANT / APRES modification	Superficie totale après modification (en ha)
UA (a, b, c, d)	46,2	/	46,2
UC	2,3	/	2,3
UE (a, b, c, d)	46,2	/	46,2
UI	62,3		
UL	20,1		
UM	8,8	/	8,8
TOTAL U	185,9	/	185,9

2) Les zones d'urbanisation future

Dénomination de la zone	Superficie totale avant modification (en ha)	Evolution AVANT / APRES modification	Superficie totale après modification (en ha)
AUUA (c et d)	13	/	13
AUUI, AUUIa	14,4	/	14,4
TOTAL AUU	27,4	/	27,4

Dénomination de la zone	Superficie totale avant modification (en ha)	Evolution AVANT / APRES modification	Superficie totale après modification (en ha)
AU	5,9	/	5,9

3) La zone agricole

Dénomination de la zone	Superficie totale avant modification (en ha)	Evolution AVANT / APRES modification	Superficie totale après modification (en ha)
TOTAL A	755,9	/	755,9

4) La zone naturelle

Dénomination de la zone	Superficie totale avant modification (en ha)	Evolution AVANT / APRES modification	Superficie totale après modification (en ha)
TOTAL N	63,9	/	63,9

Envoyé en préfecture le 18/09/2024

Reçu en préfecture le 18/09/2024

Publié le 19/09/2024

Berger
Levrault

ID : 078-217803105-20240917-2024_DEL_057-DE

Département des Yvelines

Commune de
HOUDAN

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



2. LISTE DES MODIFICATIONS

Vu pour être annexé à la
délibération du 05/07/2023

Le Maire
Jean-Marie TETART

1) Le Plan de Zonage

Le plan de zonage n'est pas modifié.

2) Le Règlement

- Titre 1 :

. En-tête :

Le paragraphe suivant est ajouté :

« Les modifications faites, en apport, au présent règlement par rapport au règlement du PLU modifié le 25 septembre 2019 apparaissent ici en bleu. »

- Titre 3 :

. Zone N - article N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Le paragraphe est modifié comme suit :

Sont admis sous réserves qu'ils ne portent pas atteinte ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, et qu'ils sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière :

- Les équipements et ouvrages hydrauliques et d'épuration des eaux, ainsi que les équipements d'infrastructure.
- Les équipement publics sportifs de plein air.
- Les aménagements et équipements publics permettant la mise en valeur du caractère naturel de la zone.

Envoyé en préfecture le 18/09/2024

Reçu en préfecture le 18/09/2024

Publié le 19/09/2024

ID : 078-217803105-20240917-2024_DEL_057-DE



Département des Yvelines

Commune de
HOUDAN

MODIFICATION SIMPLIIEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



3. REGLEMENT MODIFIE

Vu pour être annexé à la
délibération du 05/07/2023

Le Maire
Jean-Marie TETART

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Nota : Le présent règlement est établi conformément aux règles en vigueur à la date de la délibération du conseil municipal ayant prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme, soit le 05 mars 2015.

Les modifications faites, au présent règlement par rapport au règlement du PLU modifié le 25 septembre 2019 apparaissent en bleu.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Houdan.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ou non équipées. En outre, sur le document graphique figurent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

Zonage : voir les plans n° 4.1 et 4.2

1. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont les zones UA (qui comporte les secteurs UAa, UAb, UAc et UAd), UC, UE (qui comporte les secteurs UEa, UEb, UEc et UEd), UI (qui comporte le secteur UIa), UL (qui comporte le secteur ULa)
2. et UM délimitées par des tirets longs, chacune d'elles est repérée par son indice.

2. Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont les zones AU, AUU et sont la zone A qui comporte les secteurs A, Aa et Ab et la zone N qui comporte les secteurs N et Nb délimités par des tirets longs, chacune d'elles est repérée par son indice.

3. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont énumérés en annexe. Ils sont repérés sur le plan par un quadrillage fin conformément à la légende.

4. Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions du Code de l'urbanisme sont identifiés par un semi de figures hexagonales vertes.

ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

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 soit la reconstruction après sinistre déclaré ou d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles, y compris règles sanitaires, ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS D'INTERET GENERAL

1. Les dispositions des articles 10 et 11 des zones UA, UC, UE, UI, UL et UM concernant l'aspect extérieur des bâtiments ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt général dont la nature et les contraintes techniques touchant à leur volumétrie nécessitent une adaptation de ces règles.

Les prescriptions architecturales particulières, répondant à l'esprit des prescriptions édictées dans les articles 10 et 11, seront arrêtées par le Service Départemental de l'Architecture dans les zones concernées.

2. Les équipements d'intérêt général de petites dimensions de type : poste des distributions publiques d'électricité, de gaz, de télécommunication, poste de relèvement, etc., ou tout autre équipement assimilable par nature, ne sont pas assujetties aux dispositions des articles 3 à 14 des règlements de chacune des zones. Ces équipements pourront être implantés à l'alignement ou suivant un retrait minimum de 0,5 mètre des voies et emprises publiques. Les coffrets électriques seront, dans la limite du possible, encastrés en limite de propriétés.

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS EN CAS DE SINISTRE

En cas de sinistre ou de démolition, la reconstruction à l'identique des bâtiments existants est autorisée, nonobstant les règles fixées aux articles 1 à 16 des différentes zones.

ARTICLE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LE STATIONNEMENT DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

En application du Code de l'Urbanisme, pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne sera exigé qu'un emplacement de stationnement par logement collectif ou individuel. Par ailleurs, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

ARTICLE 7 – DEFINITIONS COMMUNES ET PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX LINEAIRES COMMERCIAUX ET ARTISANAUX

Définitions :

- commerce de détail : commerce qui vend essentiellement des produits à l'unité à des consommateurs pour un usage domestique.
- commerce de gros : commerce qui vend essentiellement des produits à destination des professionnels.

Prescriptions :

Le changement de destination des commerces de détail, y compris débit de boisson et restaurant, et activités artisanales implantées le long de ces voies en logements, bureaux, services financiers et bancaires, d'assurances et de travail temporaire est interdit. Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la rue concernée par le linéaire. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement, locaux techniques, locaux de gardiennage.

RAPPELS ET INFORMATIONS

- Tout changement de destination ou d'affectation de locaux, ainsi que l'édification des clôtures, modification de l'aspect extérieur des bâtiments touchant par exemple à la création de nouvelles fenêtres, châssis de toit (« vélux »)... doivent faire l'objet de demande de permis de construire ou autres demandes appropriées.
- Les voies destinées à être intégrées dans le domaine public devront faire l'objet d'analyse (par un laboratoire compétent) afin de s'assurer de leur bon état.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Caractère de la zone :

Article 1. - Occupations et utilisation du sol interdites

Article 2. - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article 3. - Accès et voiries

Article 4. - Desserte par les réseaux

Article 5. – Superficies minimales des terrains

Article 6. - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7. - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8. - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9. - Emprise au sol

Article 10. - Hauteur maximum des constructions

Article 11. - Aspect extérieur

Article 12. - Stationnement

Article 13. - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Article 14. - Coefficient d'occupation du sol

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux formes bâties des Bourgs traditionnels. Cette zone est destinée à recevoir, en plus de l'habitat, les équipements d'accompagnement publics et privés nécessaires à la vie des bourgs : commerces, équipements publics, hôtels, restaurants, services et activités artisanales compatibles avec le caractère général de la zone.

La zone est divisée en quatre secteurs :

- le secteur "UAa" : correspond au tissu urbain le plus ancien, très dense, où l'on trouve la majorité des activités dont les commerces. Le secteur UAa1, situé au Sud de la rue de la Tour, doit intégrer la réalisation d'un parking public en sous-sol.

- le secteur "UAb" : correspond au premier périmètre d'extensions du centre mais selon une densité plus faible.

- les secteurs "UAc" et "UAd" : correspondent à un deuxième périmètre d'extensions intégrées au caractère du centre avec une densité plus faible encore.

Etant donné son intérêt historique et esthétique, la zone UA est concernée par un périmètre de prescriptions particulières (voir le plan des prescriptions particulières).

Toute utilisation du sol sur les secteurs ou les terrains compris dans ce périmètre, est assujettie à des protections incluses au règlement (notamment à l'article 11). Ces prescriptions sont complétées par des recommandations figurant en annexe.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les installations ou établissements ou dépôts soumis à autorisation sauf si les intérêts visés à l'article 1er de la loi du 19 juillet 1976 sont intégralement protégés par des mesures susceptibles de figurer dans l'arrêté préfectoral et à condition que :

. des mesures particulières soient prises pour ramener les risques et les nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;

. l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone ;

. les besoins en infrastructures et réseaux soient couverts par les équipements existants ou programmés ;

- les constructions et installations nouvelles à usage d'industrie ;

- les constructions à usage agricole ;

- l'ouverture de décharges, les exhaussements et les affouillements qui n'ont pas de rapport direct avec les occupations du sol admises dans la zone ainsi que les dépôts (véhicules, ferrailles, etc...) ;

- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les unités de commerce de plus de 2 000 m² de surface commerciale (vente + réserve + bureaux).
- les démolitions des constructions (bâtiments et murs portés au plan de prescriptions particulières).

De plus, sont interdites :

- Toute nouvelle construction habitée ou occupée par des tiers située à une distance au moins égale à la hauteur du silo (avec un minimum de 25m) des cellules de stockage de céréales et de la tour de manutention des silos soumis à déclaration et toute construction de bâtiment ou local occupé par du personnel (non nécessaire au strict fonctionnement du silo) à une distance inférieure à 10 m des cellules de stockage et de la tour de manutention des silos soumis à déclaration.

Prescriptions relatives au commerce et à l'artisanat :

Au rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux plans de zonage comme « immeubles faisant l'objet de mesures de protection du commerce et de l'artisanat », le changement de destination des commerces de détail, y compris débit de boisson et restaurant, et activités artisanales implantées le long de ces voies en logements, bureaux, services financiers et bancaires, d'assurances et de travail temporaire est interdit.

Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la rue concernée par le linéaire. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement, locaux techniques, locaux de gardiennage.

Article UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Occupations et utilisations du sol admises :

Sont notamment admises les occupations ou utilisations du sol suivantes :

. les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, d'hôtel, de restaurant, d'équipement collectif et leurs locaux de services, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services.

. l'aménagement ou l'extension des installations déclarées ou autorisées avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme révisé.

Les installations nouvelles soumises à déclaration ou autorisation tel que précisé à l'article 1.

. l'aménagement, la réfection, la reconstruction et l'extension des constructions existantes,

. les réserves à condition d'être liées à une activité de vente sur place,

. les chaufferies, installations de combustion, réservoirs de gaz et d'hydrocarbure à condition d'être destinés exclusivement aux chauffages des bâtiments admis dans la zone,

. les garages et les aires de stationnement,

- . les installations de plein air à usage de loisirs ou de sports et les constructions nécessaires à leur fonctionnement,
- . les installations de baraquement de chantier à titre provisoire,
- . les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées,
- . les postes de transformation électrique de distribution publique.

- La mise en œuvre du secteur UAa1, situé au Sud de la rue de la Tour, devra obligatoirement comporter la réalisation d'un parking public souterrain.

- En bordure de certaines voies classées voies bruyantes, une bande de part et d'autre des emprises, définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'isolement acoustique, sera examinée pour toute demande de permis de construire (arrêtés ministériels des 9.01.1995 et 30.05.1996). Voir les plans de zonage-réservations.

- Dans tous les secteurs de la zone UA, les constructions nouvelles à usage d'habitation et d'équipement collectif devront être réalisées de manière à assurer une réduction de consommation d'énergie d'au moins 10 % supplémentaires par rapport aux normes édictées par la Réglementation Thermique 2012.

L'aménagement du secteur UAb1 doit faire l'objet d'une opération d'ensemble soumise au respect des prescriptions énoncées dans un dossier spécifique dit « Orientations d'Aménagement et de Programmation ». Voir ce dossier partie intégrante du présent P.L.U.

- A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées, les projets de constructions pourront faire l'objet d'une consultation de l'Inspection Générale des Carrières qui proposera des recommandations techniques. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II - Voirie :

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

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

Les voies publiques ou privées nouvelles de plus de 30 m de longueur se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

L'autorisation de certains projets sera conditionnée par la mise en œuvre des désenclavements figurant au plan de zonage n° 4-2 sous l'intitulé «Accès et voie nouvelle (tracé de principe)».

Article UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II - Assainissement :

1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur (arrêté du 6 Mai 1996).

Sa conformité est vérifiée dans le cadre du Permis de Construire l'Urbanisme, (article 38.111 de la loi du 3.01.1992). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau lorsque celui-ci sera réalisé. Les projets sont soumis à autorisation municipale.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une convention de déversement. Celle des eaux ménagères et effluents dans les fossés est interdite.

Toutes nouvelles constructions sont soumises au règlement d'assainissement en vigueur.

2 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si celui-ci existe ou est programmé. Cependant, le rejet des eaux pluviales sur le terrain objet de la construction sera favorisé. En secteurs Uac et Uad, il pourra être rendu obligatoire la création d'un dispositif destiné à limiter le débit de fuite des eaux pluviales au seuil maximum défini par les services compétents.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - Electricité - Téléphone :

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

IV - A l'intérieur de ces zones et quel que soit le niveau d'aléa, les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques ; ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur. Les rejets directs dans le milieu naturel ou d'anciennes cavités abandonnées sont à proscrire ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

Article UA 5 – SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Sans objet.

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

- Pour les secteurs UAa et UAb, les constructions devront être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Pour le secteur UAc, la façade des constructions devra être édifiée dans une bande de 2 m à compter de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Pour le secteur UAd, la façade des constructions devra être édifiée dans une bande de 10 m à compter de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Ces prescriptions s'appliquent également aux constructions édifiées en bordure des voies privées, dans ce cas la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

- Toutefois, dans la zone UA les constructions doivent être édifiées à l'extérieur des marges de reculement portées au plan de prescriptions particulières.

- Des implantations autres que celles prévues ci-dessus, sont possibles :

a) une partie de la construction peut s'implanter selon un recul minimum de 2m : lorsque le projet de construction intéresse une parcelle ayant au moins 20 mètres de front sur rue et à condition que le bâtiment sur rue comprenne une ou plusieurs ailes en retour joignant l'alignement, ou l'un des alignements en cas de terrain d'angle. Cependant, la "continuité du bâti" devra être assurée par un mur de 1,80 m minimum de hauteur.

b) lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui serait en retrait : la nouvelle construction (ou extension) peut s'implanter suivant le même recul que la construction mitoyenne existante.

c) lorsque le projet de construction ne concerne qu'une extension ou une annexe : recul minimum de 2m

d) lorsque la largeur du terrain, au droit des accès, est inférieure ou égale à 5 m : recul minimum de 2m

- Les constructions réalisées sur voûte au dessus du domaine public, devront laisser un passage aisé pour les piétons, les cycles, d'une hauteur minimum de 2,20 m.

- Au rez-de-chaussée, les saillies de 0,20 m maximum seront autorisées pour les vitrines des magasins ou les éléments de modernisation.

- Au dessus de 3 m par rapport au niveau du trottoir, les constructions ou encorbellements de 0,50 maximum seront autorisés.

Dans tous les secteurs de la zone UA, les encorbellements et les surépaisseurs d'isolation par l'extérieur débordant l'alignement des voies et des emprises publiques sont autorisées à condition de laisser une emprise minimale de 1,60 m aux trottoirs.

Cette dernière disposition n'est pas applicable aux bâtiments classés, inscrits ou protégés figurant au Plan des Prescriptions Particulières.

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

Dans une bande de 15 m à compter de l'alignement sur rue :

- Les constructions peuvent s'implanter sur les deux limites séparatives.
- Les constructions doivent s'implanter sur une limite séparative au moins.
- En secteurs UAa et UAb les constructions doivent obligatoirement s'implanter sur les deux limites séparatives pour les parcelles de terrain dont la largeur de façade sur rue est égale ou inférieure à 14 m.
- Pour assurer la "continuité du bâti", une des parties de construction qui ne serait pas édifiée sur une limite séparative devra être obligatoirement prolongée jusqu'à celle-ci par un mur d'une hauteur minimum de 1,80 m. L'aspect de ce dernier sera identique au mur de façade du bâtiment.
- Dans le secteur UAd, pour assurer la continuité du bâti, soit la règle ci-dessus sera appliquée, soit il sera obligatoirement réalisé un mur d'une hauteur minimum de 1,80 m implanté à l'alignement et d'une limite séparative à l'autre. L'aspect de ce dernier sera identique au mur de façade du bâtiment sauf en cas de maintien d'un mur ancien traditionnel.

Au-delà de la bande de 15 m à compter de l'alignement sur rue :

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives (y compris en limite de fond de parcelle) ou en retrait de 3m minimum de ces limites.

Constructions en retrait des limites séparatives :

- Les parties de constructions qui seront édifiées en retrait des limites séparatives devront s'en écarter :
 - . d'une distance minimale égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 4 m en face de toute baie assurant l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail (séjour, chambre, cuisine, bureau...)
 - . d'une distance minimale égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 2,5 m en face de toute baie n'assurant pas l'éclairage de pièces principales.
- En cas de façade ou de pignon aveugle, la distance de recul sera égale à 1m minimum.

Exceptions :

- Ces règles ci-dessus ne sont pas applicables aux bâtiments réhabilités ou reconstruits à l'identique dans la limite de l'implantation des bâtiments détruits.
- Les obligations figurant au plan des prescriptions particulières s'appliqueront même en cas de contradiction avec les dispositions du présent article UA 7.

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

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.

Une distance de recul au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 4 m, est imposée entre deux bâtiments non contigus, en face de toute baie assurant l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail.

Cette distance est réduite de moitié avec un minimum de 2,5 m en face de toute baie n'assurant pas l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail.

Le recul n'est pas règlementé en face des parties de bâtiment ne présentant pas de baie : parties de façades ou de pignons aveugles.

Les bâtiments existants ne sont pas assujettis à ces règles.

Article UA 9 - EMPRISE AU SOL

En secteur UAa : non règlementée.

En secteurs UAb et UAc : L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 60 % en secteur UAb et 50 % en secteur UAc de la superficie de la ou des parcelles formant une unité de propriété.

En secteur UAd : L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 35 % de la superficie de la ou des parcelles formant une unité de propriété.

Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments réhabilités ou reconstruits à l'identique dans la limite de l'emprise au sol des bâtiments détruits.

Article UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des bâtiments est définie par deux critères :

1) La hauteur maximale des constructions : A l'exception des bâtiments existants, elle ne peut excéder :

- secteur UAa : 4 niveaux (R + 2 + 1 niveau de combles) sauf sur la partie de la rue des Fossés située au Nord de la rue de l'Enclos, où la hauteur des constructions nouvelles n'excédera pas R+ 1 niveau de combles.

- secteurs UAb, UAc et UAd : 3 niveaux (R + 1 + 1 niveau de combles).

- Rue de Paris : au-delà d'une bande de 20 m porté au plan de prescriptions particulières : R + 1 niveau de combles.

- Nota : Pour tous les secteurs la hauteur maximum des pieds droits des combles est fixée à 1,30 m.

2) La hauteur relative :

Pour des motifs d'architecture, la hauteur des bâtiments pourra être adaptée aux constructions mitoyennes ou aux groupes de bâtiments existants de part et d'autre du projet. Ainsi, une tolérance d'un mètre par rapport aux hauteurs des bâtiments existants définis ci-dessus pourra être accordée sans que le nombre de niveaux de planchers soit supérieur au nombre défini au 1 du présent article.

Article UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

La règle définissant l'aspect des constructions comprend :

- Les règles générales qui concernent des mesures de principe.
- Les prescriptions qui interviennent sur l'architecture des constructions à protéger ou à créer.

En ce qui concerne les règles générales, celles-ci s'appliquent de plein droit à l'ensemble de la zone UA.

Les prescriptions ont un contenu différent selon que les terrains considérés sont situés :

- à l'extérieur d'un périmètre dit de prescriptions particulières (voir le plan),
- à l'intérieur du périmètre dit de prescriptions particulières (voir le plan).

Nota : Les enseignes des pharmacies ne sont pas assujetties aux règles du présent règlement.

1 - REGLES GENERALES :

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions générales et particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou :

- à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites ;
- aux paysages naturels ou urbains ;
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non visibles de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi, sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc, est interdit.

En cas de réfection de façades, lors de la découverte de colombages, leur mise en valeur pour les laisser apparentes est soumise à autorisation.

Pour les devantures commerciales, les éventuelles protections de type rideau de fer devront être soit en matériaux ajourés soit posées en retrait de la vitrine.

Les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausses pierres, etc... sont interdites.

Les panneaux solaires sont autorisés, on veillera cependant à ce qu'ils soient le plus discrets possible et de préférence de proportions verticales s'ils sont posés en toiture.

Les antennes paraboliques devront être posées sur les toitures des bâtiments.

Les garages en sous-sol sont interdits pour l'habitat individuel. Ils ne sont autorisés que pour l'habitat collectif (avec 4 emplacements de stationnement au minimum dans le même sous-sol) et les équipements publics ou d'usage collectif.

Les vérandas sont autorisées à condition que leur matériau de couverture soit identique à celui de la couverture du bâtiment principal. Seul un des pans de couverture de la véranda pourra être vitré avec un matériau parfaitement transparent de type châssis de toit ou verrière en verre par exemple.

Pour les équipements collectifs, en raison de la nature spécifique de leur programme, il pourra être admis des adaptations aux règles du présent article UA 11.

Les toitures et façades végétalisées sont autorisées.

2 - PRESCRIPTIONS ORDINAIRES :

APPLICABLES A L'EXTERIEUR DU PERIMETRE DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Les constructions neuves et les transformations des constructions existantes seront soumises aux dispositions ci-après.

- Couvertures, souches :

Les bâtiments nouveaux porteront une toiture avec une pente minimale de 40°, sauf pour les lucarnes, édifices, bâtiments annexes et bâtiments de jonction qui pourront avoir une pente plus faible. Les couvertures seront en tuiles plates terre cuite du pays (60 à 80 au m²) pour les couvertures présentant une pente égale ou supérieure à 40°.

Elles seront de teinte naturelle dite nuancée ou panachée, en mélange de cuisson et si possible, mêlées à des tuiles anciennes en réutilisation. Les teintes rouge vif et marron foncé sont proscrites.

Les tuiles de rives sont interdites.

- Les faîtières, les rives, les solins, seront exécutés au mortier de chaux naturelle, plâtre et sable. Sur les toitures de pente trop faible pour recevoir la tuile petit moule, la tuile terre cuite plate à emboîtement sans onde (27 au m² minimum) de teinte naturelle flammée (à l'exclusion du brun foncé et du rouge vif) ainsi que le zinc sont autorisés.

- Les toits nouveaux à la Mansard sont proscrits.

- Sur les combles à la Mansart existants, l'ardoise naturelle et le zinc ou le cuivre sont autorisés.

- Les couvertures existantes en ardoise ou en zinc pourront être réhabilitées avec le même matériau.

- Le bardeau d'asphalte, la tôle d'acier ou de fibrociment sont interdits.
 - Les souches de cheminées montées en brique seront restaurées à l'identique. Les autres seront enduites dans le même ton que les façades.
 - Les accessoires tels que chéneaux, gouttières, descentes d'eau pluviale seront en zinc ou en cuivre en façade principale. Les dauphins en fonte sont autorisés. Le P.V.C. est proscrit.
 - Lucarnes - Châssis de toits :
 - 1 - Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux façades principales et aux façades arrières.
 - 2 - Les lucarnes seront conservées ou restituées dans leur état d'origine.
 - 3 - La réalisation éventuelle de lucarnes sera inspirée des modèles typologiques proche.
 - 4 - Les lucarnes devront être localisées en fonction de l'ordonnancement des percements des niveaux situés au dessous. Les lucarnes ne devront pas avoir une largeur supérieure à celle des huisseries situées au dessous. La largeur des lucarnes ne devra pas dépasser 1,2 m à l'extérieur des pieds droits.
 - 5 - En cas de combles aménagés ou aménageables, par pan de toiture (*) :
 - la première prise de jour en toiture ne peut être réalisée que par une lucarne.
 - les lucarnes et les prolongements de façade (type façade à fronton) devront avoir une largeur cumulée au moins égale à 20 % de la longueur du pan de toiture et au plus égale à 35 % de la longueur du pan de toiture.
 - le nombre de châssis de toit ne pourra excéder le nombre de lucarnes.
 - Les pans de toiture inférieurs à 5,5 m de longueur ne pourront disposer que d'une seule lucarne ou que d'un seul châssis de toit. Cependant, cette disposition ne pourra en aucun cas conduire à un nombre de châssis de toit excédant le nombre des lucarnes par développé de façade d'un projet d'ensemble (permis de construire valant division ou non).
 - 6 - Des adaptations mineures pourront être autorisées selon l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- (*) On entend par pan de toiture la surface continue d'une toiture se situant dans un seul et même plan.

- Fenêtres :

- Seule est prescrite la fenêtre, en bois, avec petits bois, ouvrant à la française.

- Murs extérieurs :

L'enduit à la chaux gratté à la truelle ou enduit au plâtre de type traditionnel ou la pierre à peine apparente avec joints à fleur de pierre, devront être utilisés. Nota : les enduits dits « du Marais » composés de chaux-ciment-sable déjà mélangés sont autorisés.

Lors du ravalement de façade, les spécifications précisées ci-dessus sont applicables, en particulier dans le cas d'enduit plâtre ou plâtre et chaux, les façades devront recevoir un badigeon de chaux ou être peintes.

Les linteaux en bois apparent sont interdits pour les constructions neuves.

Les façades auront des teintes choisies dans la gamme des beiges plus ou moins ocrés ou rosés, en se référant aux teintes anciennes. On se référera au nuancier figurant en annexe au présent règlement.

- Volets et persiennes extérieures :

Les volets et les persiennes se repliant en tableau et les volets roulants extérieurs sont interdits. Les menuiseries extérieures (portes, fenêtres, et volets) seront peintes dans les tons pastel peu voyants ou dans les tons foncés : bordeaux, brun, vert sombre... Le blanc, le blanc cassé et le noir sont exclus. Le dessin des menuiseries sera traditionnel (divisions et profils notamment). Les volets persiennés à la française, en bois peint, avec cadre et traverse médiane et les volets en bois à barres horizontales sans écharpes sont autorisés.

- Clôtures nouvelles sur espaces publics:

Les clôtures, lorsqu'il en sera réalisé, devront être constituées :

. soit de haies vives de préférence, d'essences locales, doublant ou non une grille ou un grillage, ce dernier devant être implanté en arrière de la haie afin d'être invisible depuis les espaces publics ou communs.

. soit de murs enduits à la chaux grattés à la truelle ou enduits au plâtre de type traditionnel, soit de pierre à peine apparente avec joints à fleur de pierre.

- Façades - commerciales :

- Les façades commerciales seront conçues en respectant la structure de l'immeuble et le rythme des points porteurs et des pleins à rez-de-chaussée.

- Les aménagements de façade étendus sur plusieurs immeubles, feront apparaître le rythme parcellaire et éventuellement les têtes de murs mitoyens.

- Les devantures seront établies, en retrait, au nu du gros œuvre de rez-de-chaussée ou en applique.

- Les devantures en applique ne dépasseront pas en hauteur le niveau inférieur du bandeau marquant le niveau bas du 1er étage.

- Sont interdits : les devantures d'un seul tenant sur plusieurs immeubles. Les auvents fixes ainsi que les avancées construites sur le domaine public et les devantures en applique dont la saillie sur alignement excèderait 0,20 m.

* Les couleurs des devantures seront de tons clairs ou dans les tons foncés : bordeaux, brun, vert sombre... Le blanc, le blanc cassé et le noir sont exclus. Les couleurs des devantures seront en accord avec celles employées sur la façade.

- Enseignes

Les enseignes doivent faire l'objet d'une déclaration de travaux.

Les enseignes clignotantes sont interdites. Les enseignes pourront être éclairées de l'extérieur ; elles ne seront pas formées par des caissons lumineux. Les enseignes en drapeau auront une superficie maximum de 0,5 m² et une épaisseur maximum de 5 cm. Le nombre d'enseigne en drapeau est limité à une seule par boutique.

Les enseignes en panneaux seront composées en fonction des rythmes de la façade, elles ne devront pas masquer les éléments majeurs du décor de la façade.

- Rideaux de protection :

- Les rideaux de protection seront ajourés et de préférence situés en retrait derrière la vitrine.

- Les rideaux non ajourés seront obligatoirement situés derrière la vitrine.

3 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

APPLICABLES A L'INTERIEUR DU PERIMETRE DE PRESCRIPTIONS SPECIALES

Etant donné son intérêt historique et esthétique, la zone UA est partiellement concernée par un périmètre de prescriptions particulières (voir plan).

Conformément au Code de l'Urbanisme, le périmètre de prescriptions particulières correspond à 3 types de protections :

- la zone dans laquelle, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposée ou autorisée avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie.

- la zone à l'intérieur de laquelle l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire peut subordonner cette autorisation à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

- les quartiers... rues... secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique et notamment les zones dans lesquelles la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance de permis de démolir.

Après lecture de ce plan qui permet la détermination des protections, les prescriptions particulières sont détaillées ci-après.

3.1. Prescriptions applicables au bâti ancien à caractère urbain ou rural d'intérêt historique ou esthétique à conserver

Définition :

Il s'agit d'immeubles d'intérêt architectural ou esthétique. Plus particulièrement, de bâtiments existants d'origine rurale ou urbaine dont l'aspect illustre l'histoire de l'architecture régionale ou locale, ainsi que ses particularismes remarquables.

Objectifs :

Conservation et mise en valeur du patrimoine existant.

Les seules démolitions autorisées ne peuvent intéresser que les éléments inintéressants ou parasites sur le plan architectural ou esthétique.

Actions possibles : réhabilitation, restauration et entretien.

Diagnostic :

Toute demande de permis de construire devra préciser : structure, matériaux, couleur... plans et photos de l'état existant et de l'environnement dans lequel s'insère la construction.

I - Restauration - Réhabilitation - Entretien : Principes

- L'entretien, la restauration ou les travaux de ravalement devront être prévus en conservant ou en restituant les volumes, les percements, les motifs décoratifs d'origine ou anciens de qualité et les éléments de structure (pierre, bois, etc...) destinés à rester apparents.
- Les travaux d'entretien ne pourront avoir pour objectif la modification de l'aspect actuel des constructions, hormis les couleurs qui ne seraient pas conformes aux prescriptions particulières.

II - Volumétrie générale :

- Surélévation :

Pour ce type d'immeubles, les surélévations sont prosrites sauf s'il s'agit d'un volume annexe à rez-de-chaussée, garage ou remise ; dans ce cas, la surélévation ne pourra être établie que par analogie avec la hauteur des constructions proches de même alignement.

- Modifications de volume :

Les volumes et pentes de toitures seront respectés ou, en cas de nécessité d'ordre technique, reconstitués à l'identique.

- A l'occasion de travaux de restauration, la démolition d'une partie de la construction pourra être demandée.

III - Percements :

- Les dimensions des baies (portes ou fenêtres...) seront maintenues. Pour des motifs d'ordre fonctionnel : entrée, garage, ou de sécurité, de nouveaux percements peuvent être autorisés à rez-de-chaussée sous condition : être conformes à l'ordonnancement général des baies préexistantes sur le bâtiment.

IV - Les éléments vus de la construction :

- Maçonnerie et structures :

- Les maçonneries en pierre de taille appareillées ou en briques mises à jour lors de travaux seront ravalées et rejointoyées avec soin. Ces prescriptions s'appliquent aux matériaux destinés à rester apparents.
- Les murs en meulière seront conservés apparents s'ils l'étaient initialement.
- Les structures ou éléments de structures (pan de bois, linteau...) destinés à rester apparents seront entretenus ou restaurés avec soin.
- La réalisation de faux pans de bois même partiels et de linteaux en bois apparent, est interdite.
- Pour les constructions situées en partie arrière de parcelle, les mêmes choix de matériaux et le même soin de mise en œuvre que pour les constructions situées en façade sur rue sont obligatoires.

- Enduits :

- A l'occasion de travaux de ravalement de façade, les enduits d'origine seront éventuellement restaurés ou conservés, en particulier les enduits plâtres. Leur restauration se fera selon la méthode ancienne avec corps d'enduit et couche de finition. L'entoilage avec finition lisse est conseillé si nécessaire.

- L'aspect des enduits sera : lissé, brossé à la brosse tendre non métallique ou gratté.

- Sont prescrits : l'enduit à la chaux gratté à la truelle ou l'enduit au plâtre de type traditionnel ou de plâtre et chaux. Nota : les enduits dits « du Marais » composés de chaux-ciment-sable déjà mélangés sont autorisés.

- Sont proscrits : les enduits projetés laissés brut de projection, tyroliens ou les enduits ciments.

* La coloration des enduits devra s'harmoniser avec celle des constructions voisines.

Les teintes seront choisies exclusivement dans les tons clairs à l'exclusion du blanc et du blanc cassé.

* Les enduits peints seront d'aspect mat.

* Pour les constructions situées en partie arrière de parcelle, les mêmes choix de coloration que pour les façades sur rue sont obligatoires.

* Les façades pourront être badigeonnées à la chaux. Elles auront des teintes choisies dans la gamme des beiges plus ou moins ocrés ou rosés en se référant aux teintes anciennes.

On se référera au nuancier figurant en annexe au présent règlement.

- Couverture - Souches :

- Les pentes et formes de toits ne seront pas modifiées, les charpentes anciennes seront restaurées.

- Le matériau de couverture sera la tuile plate en terre cuite de petit moule de 60 à 80 / m². Les tuiles seront de teinte naturelle dite nuancée ou panachée, en mélange de cuisson et si possible, mêlées à des tuiles anciennes en réutilisation. Les teintes rouge vif et marron foncé sont proscrites.

Les tuiles de rives sont interdites.

- Les faîtières, les rives, les solins, seront exécutés au mortier de chaux hydraulique naturelle blanche. Sur les toitures existantes de pente trop faible pour recevoir la tuile petit moule, la tuile terre cuite plate à emboîtement sans onde (27 au m² minimum) de teinte naturelle flammée (à l'exclusion du brun foncé et du rouge vif) ainsi que le zinc sont autorisés.

- Sur les combles à la Mansart existants, l'ardoise naturelle et le zinc ou le cuivre sont autorisés.

- Les couvertures existantes en ardoise pourront être réhabilitées avec le même matériau.

- Le bardeau d'asphalte, la tôle d'acier ou de fibrociment sont interdits.

- Les souches de cheminées montées en brique seront restaurées à l'identique. Les autres seront enduites dans le même ton que les façades.

- Les accessoires tels que chéneaux, gouttières, descentes d'eau pluviale seront en zinc ou en cuivre. Les dauphins en fonte sont autorisés, le P.V.C. est proscrit.

- Lucarnes - Châssis de toits :

- 1 - Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux façades principales et aux façades arrières.
- 2 - Les lucarnes seront conservées ou restituées dans leur état d'origine.
- 3 - La réalisation éventuelle de lucarnes sera inspirée des modèles typologiques proche.
- 4 - Les lucarnes devront être localisées en fonction de l'ordonnancement des percements des niveaux situés au dessous. Les lucarnes ne devront pas avoir une largeur supérieure à celle des huisseries situées au dessous. La largeur des lucarnes ne devra pas dépasser 1,2 m à l'extérieur des pieds droits.
- 5 - En cas de combles aménagés ou aménageables, par pan de toiture (*) :
 - la première prise de jour en toiture ne peut être réalisée que par une lucarne.
 - les lucarnes et les prolongements de façade (type façade à fronton) devront avoir une largeur cumulée au moins égale à 20 % de la longueur du pan de toiture et au plus égale à 35 % de la longueur du pan de toiture.
 - le nombre de châssis de toit ne pourra excéder le nombre de lucarnes.
 - Les pans de toiture inférieurs à 5,5 m de longueur ne pourront disposer que d'une seule lucarne ou que d'un seul châssis de toit. Cependant, cette disposition ne pourra en aucun cas conduire à un nombre de châssis de toit excédant le nombre des lucarnes par développé de façade d'un projet d'ensemble (permis de construire valant division ou non).
- 6 - Des adaptations mineures pourront être autorisées selon l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

(*) On entend par pan de toiture la surface continue d'une toiture se situant dans un seul et même plan.

- Fenêtres - Portes - Volets :

- Est prescrite la fenêtre, en bois, avec petits bois, ouvrant à la française. Les fenêtres nouvelles des pièces principales (séjour, cuisine, chambre, bureau) seront plus hautes que larges, dans une proportion hauteur / largeur au minimum de 1,4.
- En ce qui concerne les bâtiments d'habitation et leurs annexes:
 - * Les portes et les portails anciens seront conservés et restaurés.
 - * Dans le cas de portes ou portails nouveaux, ils seront réalisés en bois peint en harmonie avec l'aspect des menuiseries existantes. Les hublots dans les portes de garage sont interdits. Sous réserve de l'harmonie générale de la composition du bâtiment, les portes de garage devront disposer d'une hauteur minimum égale à leur largeur.
- Sont proscrites les menuiseries : ouvrant et dormant, en aluminium ou en P.V.C.
- Les volets seront restaurés à l'identique, dans le cas de volets anciens.
- Pour les constructions nouvelles ainsi que dans le cas de remplacement de volets vétustes, atypiques, les volets seront semblables au modèle local dominant :

* soit le volet persienné à la française, en bois peint, avec cadre et traverse médiane.

* soit à rez-de-chaussée, le volet en bois plein avec barres horizontales sans écharpes.

- Les volets roulants, quels qu'ils soient, et les persiennes repliées en tableau sont proscrits.

- Toutes les menuiseries en bois seront obligatoirement peintes.

- La coloration des fenêtres, des portes ou des volets sera de tons pastels peu voyants ou dans les tons foncés : bordeaux, brun, vert sombre... Le blanc, le blanc cassé et le noir sont exclus.

- Reliefs - Corniches - Moulures et autres éléments décoratifs (grilles, garde corps...) :

- Ces éléments apparents ou mis à jour lors de travaux seront conservés ou restitués si possible dans leur état d'origine.

- Dans un souci de restauration ou d'esthétique, compte tenu de l'environnement général bâti qui fait l'intérêt du centre de Houdan, la réalisation de corniches, bandeaux, encadrement de baie et soubassement de façade formé par surépaisseur d'enduit pourra être imposée.

* Les éléments de modénature : moulures, corniches, encadrement de baies, des chaînages verticaux... peuvent être peints, de préférence un ton plus clair que l'enduit des façades.

Les soubassements de façade pourront être d'un ton légèrement différent de celui de l'enduit de façade

* Toute imitation de matériaux ou d'éléments de modénature est interdite.

* Les ferrures et pentures seront peintes dans le même ton que les menuiseries qu'elles supportent. Les grilles seront peintes dans les tons foncés.

- Façades - commerciales :

- Les façades commerciales seront conçues en respectant la structure de l'immeuble et le rythme des points porteurs et des pleins à rez-de-chaussée.

- Les aménagements de façade étendus sur plusieurs immeubles, feront apparaître le rythme parcellaire et éventuellement les têtes de murs mitoyens.

- Les devantures seront établies, en retrait, au nu du gros œuvre de rez-de-chaussée ou en applique.

- Les devantures en applique ne dépasseront pas en hauteur le niveau inférieur du bandeau marquant le niveau bas du 1er étage.

- Sont interdits : les devantures d'un seul tenant sur plusieurs immeubles. Les auvents fixes ainsi que les avancées construites sur le domaine public et les devantures en applique dont la saillie sur alignement excèderait 0,20 m.

* Les couleurs des devantures seront de tons clairs ou dans les tons foncés : bordeaux, brun, vert sombre. Le blanc et le noir sont exclus.

* Les couleurs des devantures devront être en accord avec les couleurs employées sur la façade.

- Murs de clôture et enceintes historiques :

* D'une manière générale les clôtures anciennes ou d'aspect ancien devraient être entretenues ou réhabilitées. Dans les murs de pierres pourront être éventuellement réalisées des ouvertures pour le passage d'une voirie ou pour la construction d'une porte cochère pour véhicules ou pour une porte pour piétons.

* Les enceintes historiques, les murs de pierre existants sur les tracés de ces enceintes ainsi que les murs de clôture figurant au Plan des Prescriptions Particulières devront faire l'objet d'une prise en compte dans l'élaboration de tout projet. Leur éventuelle conservation ou destruction sera soumise à l'agrément de l'autorité compétente : S.D.A, D.R.A.C...

* Les clôtures, lorsqu'il en sera réalisé, devront être constituées : soit de haies vives d'essences locales doublant ou non une grille ou un grillage (dans ce dernier cas il devra être invisible depuis l'espace public), soit de murs enduits à la chaux, grattés à la truelle, soit de pierre à peine apparente avec joints à fleur de pierre.

- Enseignes

Les enseignes doivent faire l'objet d'une déclaration de travaux.

Les enseignes clignotantes sont interdites. Les enseignes pourront être éclairées de l'extérieur ; elles ne seront pas formées par des caissons lumineux. Les enseignes en drapeau auront une superficie maximum de 0,5 m² et une épaisseur maximum de 5 cm. Le nombre d'enseigne en drapeau est limité à une seule par boutique.

Les enseignes en panneaux seront composées en fonction des rythmes de la façade, elles ne devront pas masquer les éléments majeurs du décor de la façade.

- Rideaux de protection :

- Les rideaux de protection seront ajourés et de préférence situés en retrait derrière la vitrine.

- Les rideaux non ajourés seront obligatoirement situés derrière la vitrine.

3.2. Prescriptions applicables aux constructions urbaines ou rurales existantes dont le volume sera préservé et mis en valeur

Définition :

Il s'agit de constructions existantes sans style particulier ou très altérées dans leur expression architecturale. Cependant, le volume bâti intéressant en lui-même, ou inscrit dans un ensemble de volumes digne d'intérêt, est à préserver et à mettre en valeur.

Objectifs :

Conservation des volumes existants ou modifications mineures. Mise en valeur des façades. Actions possibles : réhabilitation, restauration et entretien.

Diagnostic :

Toute demande de permis de construire devra être accompagnée d'un descriptif succinct, de photos de l'état actuel et de l'environnement immédiat de la construction.

I - Restauration - Réhabilitation - Entretien : Principes

- La restauration ou la réhabilitation devront être prévues avec pour objectifs la conservation des volumes et leur mise en valeur.
- Les travaux d'entretien ne pourront avoir pour objet la mise en évidence d'éléments architecturaux atypiques (différents de ceux qui caractérisent l'aspect de la rue).

II - Volumétrie générale :

- Surélévation :

La volumétrie des bâtiments existants est à conserver. Seules pourront être surélevées les parties d'immeubles bas, par analogie avec la partie de construction la plus haute. Cette exception ne concerne que les parties des bâtiments ne comprenant qu'un niveau de rez-de-chaussée ou rez-de-chaussée plus comble. Cet exhaussement devra être adapté à la volumétrie générale des constructions existantes voisines situées sur la limite concernée.

- Modifications de volume :

Les volumes et pentes des toitures seront respectés ou en cas de nécessité d'ordre technique, reconstitués à l'identique.

III - Percements :

- Pour les habitations ou dépendances de type rural, pas de symétrie obligatoire. En règle générale la surface des trumeaux est plus importante que les baies.

IV - Les éléments vus de la construction :

- Maçonnerie et structures sauf modifications importantes des percements :

- Les maçonneries en pierre de taille appareillées ou en briques mises à jour lors de travaux seront ravalées et rejointoyées avec soin. Ces prescriptions s'appliquent aux matériaux destinés à rester apparents.
- Les murs en meulière seront conservés apparents s'ils l'étaient initialement.
- Les structures ou éléments de structures (pan de bois, linteau...) destinés à rester apparents seront entretenus ou restaurés avec soin.
- La réalisation de faux pans de bois même partiels et de linteaux en bois apparent, est interdite.
- Pour les constructions situées en partie arrière de parcelle, les mêmes choix de matériaux et le même soin de mise en œuvre que pour les constructions situées en façade sur rue sont obligatoires.

- Enduits :

- A l'occasion de travaux de ravalement de façade, les enduits d'origine seront éventuellement restaurés ou conservés, en particulier les enduits plâtres. Leur restauration se fera selon la méthode ancienne avec corps d'enduit et couche de finition. L'entoilage avec finition lisse est conseillé si nécessaire.
- L'aspect des enduits sera : lissé, brossé à la brosse tendre non métallique ou gratté.
 - Sont prescrits : l'enduit à la chaux gratté à la truelle ou l'enduit au plâtre de type traditionnel ou de plâtre et chaux. Nota : les enduits dits « du Marais » composés de chaux-ciment-sable déjà mélangés sont autorisés.
 - Sont proscrits : les enduits projetés laissés brut de projection, tyroliens ou les enduits ciments.
 - * La coloration des enduits devra s'harmoniser avec celle des constructions voisines. Les teintes seront choisies exclusivement dans les tons clairs à l'exclusion du blanc et du blanc cassé.
 - * Les enduits peints seront d'aspect mat.
 - * Pour les constructions situées en partie arrière de parcelle, les mêmes choix de coloration que pour les façades sur rue sont obligatoires.
 - * Les façades pourront être badigeonnées à la chaux. Elles auront des teintes choisies dans la gamme des beiges plus ou moins ocrés ou rosés en se référant aux teintes anciennes. On se référera au nuancier figurant en annexe au présent règlement.

- Couverture - Souches :

- Les pentes et formes de toits ne seront pas modifiées, les charpentes anciennes seront restaurées.
- Le matériau de couverture sera la tuile plate en terre cuite de petit moule de 60 à 80 / m². Les tuiles seront de teinte naturelle dite nuancée ou panachée, en mélange de cuisson et si possible, mêlées à des tuiles anciennes en réutilisation. Les teintes rouge vif et marron foncé sont proscrites. Les tuiles de rives sont interdites.
- Les faîtières, les rives, les solins, seront exécutés au mortier de chaux hydraulique naturelle blanche. Sur les toitures existantes de pente trop faible pour recevoir la tuile petit moule, la tuile terre cuite plate à emboîtement sans onde (27 au m² minimum) de teinte naturelle flammée (à l'exclusion du brun foncé et du rouge vif) ainsi que le zinc sont autorisés.
- Sur les combles à la Mansart existants, l'ardoise naturelle et le zinc ou le cuivre sont autorisés.
- Les couvertures existantes en ardoise pourront être réhabilitées avec le même matériau.
- Le bardeau d'asphalte, la tôle d'acier ou de fibrociment sont interdits.
- Les souches de cheminées montées en brique seront restaurées à l'identique. Les autres seront enduites dans le même ton que les façades.
- Les accessoires tels que chéneaux, gouttières, descentes d'eau pluviale seront en zinc ou en cuivre. Les dauphins en fonte sont autorisés. Le P.V.C. est proscrit.

- Lucarnes - Châssis de toits :

- 1 - Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux façades principales et aux façades arrières.
- 2 - Les lucarnes seront conservées ou restituées dans leur état d'origine.
- 3 - La réalisation éventuelle de lucarnes sera inspirée des modèles typologiques proche.
- 4 - Les lucarnes devront être localisées en fonction de l'ordonnement des percements des niveaux situés au dessous. Les lucarnes ne devront pas avoir une largeur supérieure à celle des huisseries situées au dessous. La largeur des lucarnes ne devra pas dépasser 1,2 m à l'extérieur des pieds droits.
- 5 - En cas de combles aménagés ou aménageables, par pan de toiture (*) :
 - la première prise de jour en toiture ne peut être réalisée que par une lucarne.
 - les lucarnes et les prolongements de façade (type façade à fronton) devront avoir une largeur cumulée au moins égale à 20 % de la longueur du pan de toiture et au plus égale à 35 % de la longueur du pan de toiture.
 - le nombre de châssis de toit ne pourra excéder le nombre de lucarnes.
 - Les pans de toiture inférieurs à 5,5 m de longueur ne pourront disposer que d'une seule lucarne ou que d'un seul châssis de toit. Cependant, cette disposition ne pourra en aucun cas conduire à un nombre de châssis de toit excédant le nombre des lucarnes par développé de façade d'un projet d'ensemble (permis de construire valant division ou non).
- 6 - Des adaptations mineures pourront être autorisées selon l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

(*) On entend par pan de toiture la surface continue d'une toiture se situant dans un seul et même plan.

- Fenêtres - Portes - Volets :

- Est prescrite la fenêtre, en bois, avec petits bois, ouvrant à la française. Les fenêtres nouvelles des pièces principales (séjour, cuisine, chambre, bureau) seront plus hautes que larges, dans une proportion hauteur / largeur au minimum de 1,4.
- Ponctuellement, les fenêtres de type "oeil de bœuf" sont autorisées.
- En ce qui concerne les bâtiments d'habitation et leurs annexes :
 - * Les portes et les portails anciens seront conservés et restaurés.
 - * Dans le cas de portes ou portails nouveaux, ils seront réalisés en bois peint en harmonie avec l'aspect des menuiseries existantes. Les hublots dans les portes de garages sont interdits.
 - Sous réserves de l'harmonie générale de la composition du bâtiment, les portes de garage devront disposer d'une hauteur minimum égale à leur largeur.
- Sont proscrites les menuiseries : ouvrant et dormant, en aluminium ou en P.V.C.
- Les volets seront restaurés à l'identique, dans le cas de volets anciens.
- Pour les constructions nouvelles ainsi que dans le cas de remplacement de volets vétustes, atypiques, les

volets seront semblables au modèle local dominant :

* soit le volet persienné à la française, en bois peint, avec cadre et traverse médiane.

* soit à rez-de-chaussée, le volet en bois plein avec barres horizontales sans écharpes.

- Les volets roulants et les persiennes repliées en tableau sont proscrits.

- Toutes les menuiseries en bois seront obligatoirement peintes.

- La coloration des fenêtres, des portes ou des volets sera de tons pastels peu voyants ou dans les tons foncés : bordeaux, brun, vert sombre... Le blanc, le blanc cassé et le noir sont exclus.

- Reliefs - Corniches - Moulures et autres éléments décoratifs (grilles, garde corps...) :

- Ces éléments apparents ou mis à jour lors de travaux seront conservés ou restitués si possible dans leur état d'origine.

- Dans un souci de restauration ou d'esthétique, compte tenu de l'environnement général bâti qui fait l'intérêt du centre de Houdan, la réalisation de corniches, bandeaux, encadrement de baie et soubassement de façade formé par surépaisseur d'enduit pourra être imposée.

* Les éléments de modénature : moulures, corniches, encadrement de baies, des chaînages verticaux... peuvent être peints, de préférence un ton plus clair que l'enduit des façades.

Les soubassements de façade pourront être d'un ton légèrement différent de celui de l'enduit de la façade

* Toute imitation de matériaux ou d'éléments de modénature est interdite.

* Les ferrures et pentures seront peintes dans le même ton que les menuiseries qu'elles supportent. Les grilles seront peintes dans les tons foncés.

- Façades - commerciales :

- Les façades commerciales seront conçues en respectant la structure de l'immeuble et le rythme des points porteurs et des pleins à rez-de-chaussée.

- Les aménagements de façade étendus sur plusieurs immeubles, feront apparaître le rythme parcellaire et éventuellement les têtes de murs mitoyens.

- Les devantures seront établies, en retrait, au nu du gros œuvre de rez-de-chaussée ou en applique.

- Les devantures en applique ne dépasseront pas en hauteur le niveau inférieur du bandeau marquant le niveau bas du 1er étage.

- Sont interdits : les devantures d'un seul tenant sur plusieurs immeubles. Les auvents fixes ainsi que les avancées construites sur le domaine public et les devantures en applique dont la saillie sur alignement excèderait 0,20 m.

* Les couleurs des devantures seront de tons clairs ou dans les tons foncés : bordeaux, brun, vert sombre. Le blanc et le noir sont exclus.

* Les couleurs des devantures devront être en accord avec les couleurs employées sur la façade.

- Murs de clôture et enceintes historiques :

* D'une manière générale les clôtures anciennes ou d'aspect ancien devraient être entretenues ou réhabilitées. Dans les murs de pierres pourront être éventuellement réalisées des ouvertures pour le passage d'une voirie ou pour la construction d'une porte cochère pour véhicules ou pour une porte pour piétons.

* Les enceintes historiques, les murs de pierre existants sur les tracés de ces enceintes ainsi que les murs de clôture figurant au Plan des Prescriptions Particulières devront faire l'objet d'une prise en compte dans l'élaboration de tout projet. Leur éventuelle conservation ou destruction sera soumise à l'agrément de l'autorité compétente : S.D.A, D.R.A.C...

* Les clôtures, lorsqu'il en sera réalisé, devront être constituées : soit de haies vives d'essences locales doublant ou non une grille ou un grillage (dans ce dernier cas il devra être invisible depuis l'espace public), soit de murs enduits à la chaux, grattés à la truelle, soit de pierre à peine apparente avec joints à fleur de pierre.

- Enseignes

Les enseignes doivent faire l'objet d'une déclaration de travaux.

Les enseignes clignotantes sont interdites. Les enseignes pourront être éclairées de l'extérieur ; elles ne seront pas formées par des caissons lumineux. Les enseignes en drapeau auront une superficie maximum de 0,5 m² et une épaisseur maximum de 5 cm. Le nombre d'enseigne en drapeau est limité à une seule par boutique.

Les enseignes en panneaux seront composées en fonction des rythmes de la façade, elles ne devront pas masquer les éléments majeurs du décor de la façade.

- Rideaux de protection :

- Les rideaux de protection seront ajourés et de préférence situés en retrait derrière la vitrine.

- Les rideaux non ajourés seront obligatoirement situés derrière la vitrine.

3.3. Prescriptions applicables aux constructions sans intérêt historique ou volumétrique existantes et aux terrains nus, constructibles

Définition :

Il s'agit en principe, de bâtiments ne nécessitant pas de mesures de conservation. Cependant, ces constructions, les terrains insuffisamment construits et les propriétés non bâties sont situés dans un ensemble historique de qualité qu'il convient de protéger.

Objectifs :

Actions possibles : réhabilitation de bâtiments, extension de constructions, création après démolition ou réalisations sur terrains nus, éventuellement, restauration et entretien.

Diagnostic :

Toute demande de permis de construire doit être accompagnée de photos faisant figurer les constructions existantes sur le terrain et sur les propriétés voisines.

I - Réhabilitation - Extension - Création sur terrains nus - Restauration - Entretien - Terrains nécessitant des prescriptions d'ensemble : Principes

- Ces différents types de travaux devront avoir pour objet la création ou l'aménagement de bâtiments aussi bien intégrés que possible à l'environnement général constitué de constructions à caractère architectural ou esthétique de qualité.

- Les travaux ne pourront avoir pour objet la mise en évidence d'éléments architecturaux atypiques (différents de ceux qui caractérisent l'aspect de la rue).

II - Volumétrie générale :

- Des constructions ne présentant pas d'intérêt historique ou volumétrique particulier, pourront être soit améliorées, soit remplacées.

- Sur les parties de secteurs faisant l'objet d'un plan de prescriptions particulières (ci-joint), les hauteurs des bâtiments sont déterminées (ou le nombre de niveaux). Dans les autres cas, la hauteur autorisée sera conforme à l'article du règlement de P.L.U., article UA 10.

- Conformément à l'article R 123-11 du Code de l'Urbanisme, le périmètre de prescriptions particulières correspond à 2 types de prescriptions concernant la volumétrie :

. La zone dans laquelle, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposée ou autorisée avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie.

. La zone à l'intérieur de laquelle l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire peut subordonner cette autorisation à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

III - Implantation sur voie - Continuité du bâti :

- En façade sur voie, la construction à l'alignement est la règle. Les constructions nouvelles doivent préserver l'unité ou l'harmonie des volumes existants ; leur implantation doit s'inscrire dans la continuité urbaine caractéristique du secteur UA. En cas de retrait sur voie de bâtiment existant, la continuité sera obtenue par mur haut, grilles, portails.

- Cependant, un recul pourra être demandé pour dégager un élément intéressant ou favoriser un point de vue remarquable, protéger un jardin ou encore pour permettre un passage vers un îlot.

- Ces obligations ne sont pas applicables si des indications contraires figurent au plan de prescriptions particulières.

IV - Percements :

- Pour les habitations ou dépendances de type rural, pas de symétrie obligatoire. En règle générale la surface des trumeaux est plus importante que les baies.

V - Les éléments vus de la construction :

- Maçonnerie et structures :

- Les maçonneries en pierre de taille appareillées ou en briques mises à jour lors de travaux seront ravalées et rejointoyées avec soin. Ces prescriptions s'appliquent aux matériaux destinés à rester apparents.
- Les murs en meulière seront conservés apparents s'ils l'étaient initialement.
- Les structures ou éléments de structures (pan de bois, linteau...) destinés à rester apparents seront entretenus ou restaurés avec soin.
- La réalisation de faux pans de bois même partiels et de linteaux en bois apparent, est interdite.
- Pour les constructions situées en partie arrière de parcelle, les mêmes choix de matériaux et le même soin de mise en œuvre que pour les constructions situées en façade sur rue sont obligatoires.

- Enduits :

- A l'occasion de travaux de ravalement de façade, les enduits d'origine seront éventuellement restaurés ou conservés, en particulier les enduits plâtres. Leur restauration se fera selon la méthode ancienne avec corps d'enduit et couche de finition. L'entoilage avec finition lisse est conseillé si nécessaire.
 - L'aspect des enduits sera : lissé, brossé à la brosse tendre non métallique ou gratté.
 - Sont prescrits : l'enduit à la chaux gratté à la truelle ou l'enduit au plâtre de type traditionnel ou de plâtre et chaux.
 - Sont proscrits : les enduits projetés laissés brut de projection, tyroliens ou les enduits ciments.
- Nota : les enduits dits « du Marais » composés de chaux-ciment-sable déjà mélangés sont autorisés.

* La coloration des enduits devra s'harmoniser avec celle des constructions voisines.

Les teintes seront choisies exclusivement dans les tons clairs à l'exclusion du blanc et du blanc cassé.

* Les enduits peints seront d'aspect mat.

* Pour les constructions situées en partie arrière de parcelle, les mêmes choix de coloration que pour les façades sur rue sont obligatoires.

* Les façades pourront être badigeonnées à la chaux. Elles auront des teintes choisies dans la gamme des beiges plus ou moins ocrés ou rosés en se référant aux teintes anciennes. On se référera au nuancier figurant en annexe au présent règlement.

- Couverture - Souches :

- Les pentes et formes de toits existants ne seront pas modifiées, les charpentes anciennes seront restaurées.
- Les bâtiments nouveaux porteront une toiture avec une pente minimale de 40°.
- Le matériau de couverture sera la tuile plate en terre cuite de petit moule de 60 à 80 / m². Les tuiles seront de teinte naturelle dite nuancée ou panachée, en mélange de cuisson et si possible, mêlées à des tuiles anciennes en réutilisation. Les teintes rouge vif et marron foncé sont proscrites. Les tuiles de rives sont interdites.

- Les faîtières, les rives, les solins, seront exécutés au mortier de chaux hydraulique naturelle blanche. Sur les toitures existantes de pente trop faible pour recevoir la tuile petit moule, la tuile terre cuite plate à emboîtement sans onde (27 au m² minimum) de teinte naturelle flammée (à l'exclusion du brun foncé et du rouge vif) ainsi que le zinc sont autorisés.

- Sur les combles à la Mansart existants, l'ardoise naturelle et le zinc ou le cuivre sont autorisés.

- Les couvertures existantes en ardoise pourront être réhabilitées avec le même matériau.

- Le bardeau d'asphalte, la tôle d'acier ou de fibrociment sont interdits.

- Les souches de cheminées montées en brique seront restaurées à l'identique. Les autres seront enduites dans le même ton que les façades.

- Les accessoires tels que chéneaux, gouttières, descentes d'eau pluviale seront en zinc ou en cuivre. Les dauphins en fonte sont autorisés. Le P.V.C. est proscrit.

- Lucarnes - Châssis de toits :

1 - Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux façades principales et aux façades arrières.

2 - Les lucarnes seront conservées ou restituées dans leur état d'origine.

3 - La réalisation éventuelle de lucarnes sera inspirée des modèles typologiques proche.

4 - Les lucarnes devront être localisées en fonction de l'ordonnement des percements des niveaux situés au dessous. Les lucarnes ne devront pas avoir une largeur supérieure à celle des huisseries situées au dessous. La largeur des lucarnes ne devra pas dépasser 1,2 m à l'extérieur des pieds droits.

5 - En cas de combles aménagés ou aménageables, par pan de toiture (*) :

- la première prise de jour en toiture ne peut être réalisée que par une lucarne.

- les lucarnes et les prolongements de façade (type façade à fronton) devront avoir une largeur cumulée au moins égale à 20 % de la longueur du pan de toiture et au plus égale à 35 % de la longueur du pan de toiture.

- le nombre de châssis de toit ne pourra excéder le nombre de lucarnes.

- Les pans de toiture inférieurs à 5,5 m de longueur ne pourront disposer que d'une seule lucarne ou que d'un seul châssis de toit. Cependant, cette disposition ne pourra en aucun cas conduire à un nombre de châssis de toit excédant le nombre des lucarnes par développé de façade d'un projet d'ensemble (permis de construire valant division ou non).

6 - Des adaptations mineures pourront être autorisées selon l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

(*) On entend par pan de toiture la surface continue d'une toiture se situant dans un seul et même plan.

- Fenêtres - Portes - Volets :

- Est prescrite la fenêtre, en bois, avec petits bois, ouvrant à la française. Les fenêtres nouvelles des pièces principales (séjour, cuisine, chambre, bureau) seront plus hautes que larges, dans une proportion hauteur / largeur au minimum de 1,4.

- Ponctuellement, les fenêtres de type “œil de bœuf” sont autorisées.
- En ce qui concerne les bâtiments d'habitation et leurs annexes:
 - * Les portes et les portails anciens seront conservés et restaurés.
 - * Dans le cas de portes ou portails nouveaux, ils seront réalisés en bois peint en harmonie avec l'aspect des menuiseries existantes. Les hublots dans les portes de garages sont interdits.
- Sous réserves de l'harmonie générale du bâtiment, les portes de garage devront disposer d'une hauteur minimum égale à leur largeur.
- Sont proscrites les menuiseries : ouvrant et dormant, en aluminium ou en P.V.C.
- En façade arrière, les vérandas et bow-windows sont autorisés. Ils devront cependant s'harmoniser avec les volumes et la modénature des percements du bâtiment.
- Les volets seront restaurés à l'identique, dans le cas de volets anciens.
- Pour les constructions nouvelles ainsi que dans le cas de remplacement de volets vétustes, atypiques, les volets seront semblables au modèle local dominant :
 - * soit le volet persienné à la française, en bois peint, avec cadre et traverse médiane.
 - * soit à rez-de-chaussée, le volet en bois plein avec barres horizontales sans écharpes.
- Les volets roulants et les persiennes repliées en tableau sont proscrits.
- Toutes les menuiseries en bois seront obligatoirement peintes.
- La coloration des fenêtres, des portes ou des volets sera de tons pastels peu voyants ou dans les tons foncés : bordeaux, brun, vert sombre... Le blanc, le blanc cassé et le noir sont exclus.
- Reliefs - Corniches - Moulures et autres éléments décoratifs (grilles, garde corps...) :
- Ces éléments apparents ou mis à jour lors de travaux seront conservés ou restitués si possible dans leur état d'origine.
- Dans un souci de restauration ou d'esthétique, compte tenu de l'environnement général bâti qui fait l'intérêt du centre de Houdan, la réalisation de corniches, bandeaux, encadrement de baie et soubassement de façade formé par surépaisseur d'enduit pourra être imposée.
 - * Les éléments de modénature : moulures, corniches, encadrement de baies, des chaînages verticaux... peuvent être peints, de préférence un ton plus clair que l'enduit des façades. Les soubassements de façade pourront être d'un ton légèrement différent de celui de l'enduit de la façade.
 - * Toute imitation de matériaux ou d'éléments de modénature est interdite.
 - * Les ferrures et pentures seront peintes dans le même ton que les menuiseries qu'elles supportent. Les grilles seront peintes dans les tons foncés.

- Façades - commerciales :

- Les façades commerciales seront conçues en respectant la structure de l'immeuble et le rythme des points porteurs et des pleins à rez-de-chaussée.
- Les aménagements de façade étendus sur plusieurs immeubles, feront apparaître le rythme parcellaire et éventuellement les têtes de murs mitoyens.
- Les devantures seront établies, en retrait, au nu du gros œuvre de rez-de-chaussée ou en applique.
- Les devantures en applique ne dépasseront pas en hauteur le niveau inférieur du bandeau marquant le niveau bas du 1er étage.
- Sont interdits : les devantures d'un seul tenant sur plusieurs immeubles. Les auvents fixes ainsi que les avancées construites sur le domaine public et les devantures en applique dont la saillie sur alignement excèderait 0,20 m.
 - * Les couleurs des devantures seront de tons clairs ou dans les tons foncés : bordeaux, brun, vert sombre. Le blanc et le noir sont exclus.
 - * Les couleurs des devantures devront être en accord avec les couleurs employées sur la façade.

- Murs de clôture et enceintes historiques :

- * D'une manière générale les clôtures anciennes ou d'aspect ancien devraient être entretenues ou réhabilitées. Dans les murs de pierres pourront être éventuellement réalisées des ouvertures pour le passage d'une voirie ou pour la construction d'une porte cochère pour véhicules ou pour une porte pour piétons.
- * Les enceintes historiques, les murs de pierre existants sur les tracés de ces enceintes ainsi que les murs de clôture figurant au Plan des Prescriptions Particulières devront faire l'objet d'une prise en compte dans l'élaboration de tout projet. Leur éventuelle conservation ou destruction sera soumise à l'agrément de l'autorité compétente : S.D.A, D.R.A.C...
- * Les clôtures, lorsqu'il en sera réalisé, devront être constituées : soit de haies vives d'essences locales doublant ou non une grille ou un grillage (dans ce dernier cas il devra être invisible depuis l'espace public), soit de murs enduits à la chaux, grattés à la truelle, soit de pierre à peine apparente avec joints à fleur de pierre.

- Enseignes

Les enseignes doivent faire l'objet d'une déclaration de travaux.

Les enseignes clignotantes sont interdites. Les enseignes pourront être éclairées de l'extérieur ; elles ne seront pas formées par des caissons lumineux. Les enseignes en drapeau auront une superficie maximum de 0,5 m² et une épaisseur maximum de 5 cm. Le nombre d'enseigne en drapeau est limité à une seule par boutique.

Les enseignes en panneaux seront composées en fonction des rythmes de la façade, elles ne devront pas masquer les éléments majeurs du décor de la façade.

- Rideaux de protection :

- Les rideaux de protection seront ajourés et de préférence situés en retrait derrière la vitrine.
- Les rideaux non ajourés seront obligatoirement situés derrière la vitrine.

Article UA 12 - STATIONNEMENT

REGLES GENERALES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires nouvelles de stationnement auront des dimensions minimales de 2,50 m de large par 5,0 m de long.

Nota : Ne sont pas considérés comme logement nouveau, la réhabilitation ou la reconstruction de logement dans la limite du nombre initial de logement. Ne sont pas considérés comme commerces et restaurants nouveaux l'aménagement, la réhabilitation d'établissements existants ou la réouverture d'anciens établissements.

En application du Code de l'Urbanisme, pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne sera exigé qu'un emplacement de stationnement par logement collectif ou individuel. Par ailleurs, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

EN CE QUI CONCERNE LES LOGEMENTS NOUVEAUX (à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat)

En secteur UAa, UAb, UAc et UAd :

Il est exigé, pour assurer le stationnement des véhicules, un nombre d'emplacements déterminé en appliquant, par catégorie de logements nouveaux, les coefficients suivants :

- logement individuel : 2 emplacements par logement
- logement collectif : 2 emplacements par logement. Seront considérés comme logements collectifs, tous appartements construits après division (au sol, en volume ou en millièmes de copropriété) d'une propriété ou d'une unité foncière, et ce, dès la création d'un deuxième logement.
- En secteur UAb, UAc et UAd : 50 % au moins des emplacements seront couverts. Le chiffre sera "arrondi" au chiffre inférieur.

Pour les logements collectifs y compris en cas de changement d'affectation ou de création de tout logement supplémentaire, il sera réalisé, à raison de 2 m² par logement, des locaux couverts intégrés ou accolés au bâtiment, correspondant au stationnement des 2 roues, poussettes et à l'abri des poubelles.

- En secteur UAa, en cas de création de logement supplémentaire ou de changement d'affectation, il sera réalisé des locaux couverts intégrés ou accolés au bâtiment, destinés à l'abri des poubelles.

EN CE QUI CONCERNE LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATIONS

En secteur UAa et UAb : il est exigé :

- bureaux et laboratoires : 1 place par tranche entière de 30 m² de surface de planchers.
- commerces et restaurants nouveaux : 1 place par commerce et restaurant quelle qu'en soit la surface de plancher.
- En cas de transformation de logement existant en bureau, commerce, restaurant et service, il ne sera exigé qu'une place de stationnement quelle qu'en soit la surface de plancher.
- En cas de transformation de commerce, restaurant, bureau et service en logement, il sera exigé 2 emplacements par logement.
- hôtels, hôpitaux, cliniques : 1 place pour 3 chambres ou 6 lits.
- Etablissements d'enseignement - Outre les emplacements pour les logements, il sera réservé :
 - enseignement du premier degré : 1 place par classe,
 - enseignement du second degré : 2 places par classe.
- Autres équipements publics : non règlementés.
- Ces établissements comporteront aussi des aires de stationnement pour les 2 roues ainsi que des locaux pour les poubelles.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En secteur UAc et UAd : il est exigé :

- bureaux et laboratoires : 1 place par tranche entière de 30 m² de surface de plancher.
- commerces : 1 place par tranche entière de 25 m² de surface de vente.
- restaurants : 1 place par tranche entière de 10 m² de salle de restaurant.
 - En cas de transformation de logement existant en commerce, restaurant et service, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par tranche même non entière de 60 m² de surface de plancher
- hôtels, hôpitaux, cliniques : 1 place pour 3 chambres ou 6 lits.
- Etablissements d'enseignement - Outre les emplacements pour les logements, il sera réservé :
 - enseignement du premier degré : 1 place par classe,
 - enseignement du second degré : 2 places par classe.
- Autres équipements publics : non règlementés.

- Ces établissements comporteront aussi des aires de stationnement pour les 2 roues ainsi que des locaux pour les poubelles.

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application du Code de l'Urbanisme :

"Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit sur le terrain lui-même, ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de plans dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation... »

Article UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces boisés

Les terrains indiqués au plan par un semi de figures hexagonales vertes sont régis par les dispositions du titre IV du présent règlement.

2 - Obligations de planter

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être aménagés et plantés. Dans les secteurs Uab, UAc, et UAd, ces espaces verts devront couvrir 10 % au moins de la superficie de l'unité de propriété.

Des espaces plantés ou à planter soit sont portés au plan de prescriptions particulières.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Article UA15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.

Non règlementé

Envoyé en préfecture le 18/09/2024

Reçu en préfecture le 18/09/2024

Publié le

ID : 078-217803105-20240917-2024_DEL_057-DE



Article UA16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est destinée à recevoir principalement des habitations collectives discontinues avec espaces paysagers.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toute construction, activité ou mode d'utilisation du sol non visés à l'article UC2.

Article UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

L'aménagement ou l'extension des installations déclarées ou autorisées existantes.

- . l'aménagement, la réfection, la reconstruction et l'extension des constructions existantes,
- . les constructions et lotissements à usage d'habitation collective, d'équipement collectif, et de services,
- . les chaufferies, installations de combustion, réservoirs de gaz et d'hydrocarbure à condition d'être destinés exclusivement aux chauffages des bâtiments admis dans la zone,
- . les garages et les aires de stationnement,
- . les installations de plein air à usage de loisirs ou de sports et les constructions nécessaires à leur fonctionnement,
- . les installations de baraquement de chantier à titre provisoire,
- . les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées,
- . les postes de transformation électrique de distribution publique.

En bordure de certaines voies classées voies bruyantes, une bande de part et d'autre des emprises, définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'isolement acoustique, sera examinée pour toute demande de permis de construire (arrêtés ministériels des 9.01.1995 et 30.05.1996). Voir les plans de zonage-réservations.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II - Voirie :

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

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

Les voies publiques ou privées nouvelles de plus de 30 m de longueur se terminant en impasse, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau :

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

II - Assainissement :

1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur (arrêté du 6 Mai 1996). Sa conformité est vérifiée dans le cadre du Permis de Construire (article 38.111 de la loi du 3.01.1992). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau lorsque celui-ci sera réalisé. Les projets sont soumis à autorisation municipale.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans les fossés ni dans le réseau d'eaux pluviales.

Toutes nouvelles constructions sont soumises au règlement d'assainissement en vigueur.

2 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Cependant, pour maintenir l'hygrométrie des substrats ou pour limiter les débits, il pourra être rendu obligatoire la création d'un dispositif destiné à limiter le débit de fuite des eaux pluviales au seuil maximum défini par les services compétents.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - Electricité - Téléphone :

Sur les parcelles privées, les lignes électriques et téléphoniques seront enterrées.

Article UC 5 – SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Sans objet.

Article UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins de l'alignement sauf dispositions différentes portées au plan.

Article UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent s'écarter des limites séparatives d'une distance mesurée perpendiculairement à la façade égale :

. à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à la hauteur du pignon intéressé (mesuré selon la moyenne des hauteurs des égouts du toit et non pas au faîtage du pignon) si elle ou s'il comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales d'habitation ou de travail.

. à la moitié de la hauteur définie ci-dessus avec un minimum de 3,00 m dans le cas de baies assurant l'éclairage de pièces secondaires (salle de bains, celliers...)

Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments existants ou reconstruits dans la limite de l'implantation des bâtiments détruits.

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

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.

Cependant, une distance de recul au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, est imposée entre deux bâtiments non contigus, en face de toute baie assurant l'éclairage de pièce principale d'habitation ou de travail. Cette distance est réduite de moitié avec un minimum de 3,00 m en face de baie assurant l'éclairage de pièce secondaire. Le recul n'est pas réglementé en face des parties de bâtiment ne présentant pas de baie : parties de façades ou de pignon aveugles. Les bâtiments existants ne sont pas assujettis à ces règles.

Article UC 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Article UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- nombre de niveaux : 4 niveaux : R + 3

Article UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions générales et particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou :

- à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites ;
- aux paysages naturels ou urbains ;
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi sans enduit, des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés etc... est interdit.

Les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausses pierres, etc... sont interdites.

Les toitures et les façades végétalisées sont autorisées. Les panneaux de production d'eau chaude solaire et photovoltaïques sont autorisés, on veillera cependant à ce qu'ils soient les plus discrets possible.

Article UC 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires nouvelles de stationnement auront des dimensions minimales de 2,50 m de large par 5,0 m de long.

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après :

Habitat : 2 places par logement dont une couverte.

En application de l'article du Code de l'Urbanisme, pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne sera exigé qu'un emplacement de stationnement par logement collectif ou individuel. Par ailleurs, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Il sera réalisé, à raison de 2 m² par logement, des locaux couverts intégrés ou accolés au bâtiment, correspondant au stationnement des deux roues, poussettes et à l'abri des poubelles.

En ce qui concerne les autres constructions nouvelles, il sera exigé une place de stationnement pour :

- bureaux et laboratoires : par tranche entière de 30 m² de surface de plancher.
- commerces : par tranche entière de 25 m² de surface de vente.
- restaurants : par tranche entière de 10 m² de salle de restaurant.
- En cas de transformation de logement existant en commerce, restaurant et service, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par tranche même non entière de 60 m² de surface de plancher.
- pour les hôtels il est exigé : 2 places pour 3 chambres ou 6 lits.
- Etablissements d'enseignement - Outre les emplacements pour les logements, il sera réservé :
 - enseignement du premier degré : 1 place par classe,
 - enseignement du second degré : 2 places par classe.

Ces établissements comporteront aussi des aires de stationnement pour les deux roues ainsi que des locaux pour les poubelles.

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

Article UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces boisés

Les terrains indiqués au plan par un semi de figurent hexagonales vertes sont régis par les dispositions du titre IV du présent règlement.

2 - Obligations de planter

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés. Il est imposé un arbre de haute tige par 100 mètres carrés de terrain libre.

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences équivalentes.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Article UC15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.

Non règlementé

Article UC16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

ZONE D'HABITATIONS ET DE JARDINS

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est destinée à recevoir un habitat composé d'habitations individuelles avec implantation en discontinu ou en bande.

La zone correspond à la périphérie du Centre ancien et de ses abords. Elle concerne aussi le Hameau de la Forêt. La zone UE comporte les secteurs UE, UEa, UEb et UEc selon la densité et les hauteurs des constructions et le secteur UEd pour ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les habitations collectives.
- les établissements industriels nouveaux.
- les dépôts.
- les établissements classés non visés à l'article UE2.
- les camping, caravanning, ainsi que le stationnement de caravanes.
- les affouillements et exhaussements des sols non liés à un permis de construire.
- les ouvertures de carrières.
- les commerces nouveaux de plus de 100 m² de surface de vente.

Article UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :
- les constructions à usage d'habitations individuelles, les équipements collectifs.
- Les constructions existantes (ainsi que leurs extensions sans limitations) à usage d'activités, de restaurant et d'hôtel.
- Les constructions nouvelles à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, dans la limite de 100 m² de S.H.O.N. par unité de propriété.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration.

- La création, l'extension ou la reconstruction de bâtiments nécessaires à l'activité agricole pour les exploitations ayant déjà un siège dans cette zone.
- Dans les zones inondables mentionnées au plan de zonage, les constructions seront soumises aux prescriptions particulières de l'arrêté préfectoral n° 92-458 du 2 Novembre 1992 joint en annexe du présent PLU.
- En bordure de certaines voies classées voies bruyantes, une bande de part et d'autre des emprises, définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'isolement acoustique, sera examinée pour toute demande de permis de construire (arrêtés ministériels des 9.01.1995 et 30.05.1996). Voir les plans de zonage-réservations.
- A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées, les projets de constructions pourront faire l'objet d'une consultation de l'Inspection Générale des Carrières qui proposera des recommandations techniques. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II - Voirie :

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

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

Les voies publiques ou privées nouvelles de plus de 30 m de longueur se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II - Assainissement :

1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur (arrêté du 6 Mai 1996). Sa conformité est vérifiée dans le cadre du Permis de Construire (article 38.111 de la loi du 3.01.1992). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau lorsque celui-ci sera réalisé. Les projets sont soumis à autorisation municipale.

L'évacuation des eaux usées autres que ménagères dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une convention de déversement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ni dans les fossés.

Toutes nouvelles constructions sont soumises au règlement d'assainissement en vigueur.

2 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Cependant, pour maintenir l'hygrométrie des substrats ou pour limiter les débits, il pourra être rendu obligatoire la création d'un dispositif destiné à limiter le débit de fuite des eaux pluviales au seuil maximum défini par les services compétents.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - Electricité - Téléphone :

Sur les parcelles privées, les lignes électriques et téléphoniques seront enterrées.

IV - A l'intérieur de ces zones et quel que soit le niveau d'aléa, les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques ; ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur. Les rejets directs dans le milieu naturel ou d'anciennes cavités abandonnées sont à proscrire ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

Article UE 5 – SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Sans objet.

Article UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles devront être réalisées à 5 m au moins de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile, sauf dispositions différentes portées au plan. Les constructions existantes ne sont pas assujetties à ces règles.

Au hameau de la Forêt pour les propriétés riveraines du domaine public situées entre les parcelles cadastrées de la section ZH n° 50 à section ZH n° 79 pourront être implantées à l'alignement.

Article UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives (y compris en limite de fond de parcelle) ou en retrait de ces limites.

Constructions en retrait des limites séparatives :

- Les parties de constructions qui seront édifiées en retrait des limites séparatives devront s'en écarter :
 - . d'une distance minimale égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 4 m en face de toute baie assurant l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail (séjour, chambre, cuisine, bureau...)
 - . d'une distance minimale égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 2,5 m en face de toute baie n'assurant pas l'éclairage de pièces principales.
- En cas de façade ou de pignon aveugle, la distance de recul sera égale à 1m minimum

Exceptions :

- Ces règles ci-dessus ne sont pas applicables aux bâtiments réhabilités ou reconstruits à l'identique dans la limite de l'implantation des bâtiments détruits.

Article UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.

Une distance de recul au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 4 m, est imposée entre deux bâtiments non contigus, en face de toute baie assurant l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail.

Cette distance est réduite de moitié avec un minimum de 2,5 m en face de toute baie n'assurant pas l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail.

Le recul n'est pas réglementé en face des parties de bâtiment ne présentant pas de baie : parties de façades ou de pignons aveugles.

Les bâtiments existants ne sont pas assujettis à ces règles.

Article UE 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Article UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- en secteurs UE, UEa, UEb, UEc et UEd: nombre de niveaux maximum : 3 (soit R + 1 + 1 niveau de combles)

-Nota : La hauteur maximum des pieds droits des combles est fixée à 1,30 m.

En aucun cas le plancher du rez-de-chaussée ne devra dépasser de plus de 0,60 m le sol naturel le plus bas.

Article UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions générales et particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou :

- à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites ;
- aux paysages naturels ou urbains ;
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi sans enduit, des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés etc... est interdit.

Les panneaux solaires sont autorisés, on veillera cependant à ce qu'ils soient le plus discrets possible et de préférence de proportions verticales s'ils sont posés en toiture.

Les antennes paraboliques devront être posées sur les toitures des bâtiments.

Les toitures et façades végétalisées sont autorisées. Les panneaux de production d'eau chaude solaire et photovoltaïques sont autorisés, on veillera cependant à ce qu'ils soient les plus discrets possible.

Les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausses pierres, etc... sont interdites.

Les constructions neuves et les transformations des constructions existantes seront soumises aux dispositions ci-après :

- Couvertures, souches :

Les bâtiments nouveaux porteront une toiture avec une pente minimale de 40°, sauf pour les lucarnes et édicules, bâtiments annexes et bâtiments de jonction qui pourront avoir une pente plus faible.

- Les agrandissements de constructions existantes pourront avoir des pentes de toiture en harmonie avec les pentes des bâtiments existants ou avec les pentes des bâtiments principaux voisins.

- Les tuiles plates en terre cuite du pays (60 à 80 au m²) sont autorisées. Elles seront de teinte naturelle dite nuancée ou panachée, en mélange de cuisson et si possible, mêlées à des tuiles anciennes en réutilisation. Les teintes rouge vif et marron foncé sont proscrites.

- La tuile terre cuite plate à emboîtement sans onde (22 au m² minimum) de teinte naturelle flammée (à l'exclusion du brun foncé et du rouge vif) ainsi que le zinc sont autorisés.

- Les faîtières, les rives, les solins, seront exécutés au mortier de chaux naturelle, plâtre et sable.

- Les toits nouveaux à la Mansard sont proscrits.

- Sur les combles à la Mansard existants, l'ardoise naturelle et le zinc ou le cuivre sont autorisés.

- Les couvertures existantes en ardoise ou en zinc pourront être réhabilitées avec le même matériau.

- Le bardeau d'asphalte, la tôle d'acier ou de fibrociment sont interdits.

- Les souches de cheminées montées en brique seront restaurées à l'identique. Les autres seront enduites dans le même ton que les façades.

- Les accessoires tels que chéneaux, gouttières, descentes d'eau pluviale seront en zinc ou en cuivre. Les dauphins en fonte sont autorisés. Le P.V.C. est proscrit en façade sur rue. Sur les façades arrières, il est autorisé à condition qu'il soit de couleur crème.

- Lucarnes - Châssis de toits :

1 - Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux façades principales et aux façades arrières.

2 - Les lucarnes seront conservées ou restituées dans leur état d'origine.

3 - La réalisation éventuelle de lucarnes sera inspirée des modèles typologiques typiques de Houdan.

4 - Les lucarnes devront être localisées en fonction de l'ordonnement des percements des niveaux situés au dessous. Les lucarnes ne devront pas avoir une largeur supérieure à celle des huisseries situées au dessous. La largeur des lucarnes ne devra pas dépasser 1,2 m à l'extérieur des pieds droits.

5 - En secteurs UEa, UEb et UEc, en cas de combles aménagés ou aménageables, par pan de toiture (*) :

- la première prise de jour en toiture ne peut être réalisée que par une lucarne.

- les lucarnes et les prolongements de façade (type façade à fronton) devront avoir une largeur cumulée au moins égale à 20 % de la longueur du pan de toiture et au plus égale à 35 % de la longueur du pan de toiture.

- le nombre de châssis de toit ne pourra excéder le nombre de lucarnes.

- Les pans de toiture inférieurs à 5,5 m de longueur ne pourront disposer que d'une seule

lucarne ou que d'un seul châssis de toit. Cependant, cette disposition ne pourra en aucun cas conduire à un nombre de châssis de toit excédant le nombre des lucarnes par développé de façade d'un projet d'ensemble (permis de construire valant division ou non).

- En secteur UEd, situé à l'Est de la commune, les châssis de toit sont autorisés, leur nombre ne pourra excéder deux par pan de toiture.

- On veillera à situer les axes des châssis de toit dans le prolongement des axes des percements du rez- de- chaussée.

6 - Des adaptations mineures pourront être autorisées selon l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

(*) On entend par pan de toiture la surface continue d'une toiture se situant dans un seul et même plan.

- Murs extérieurs :

La pierre à peine apparente avec joints à fleur de pierre ou l'enduit à la chaux gratté à la truelle ou enduit au plâtre de type traditionnel, devront être utilisés.

Lors du ravalement de façade, les spécifications précisées ci-dessus sont applicables, en particulier dans le cas d'enduit plâtre ou plâtre et chaux, les façades pourront être peintes ou recevoir un badigeon de chaux.

Les façades auront des teintes choisies dans la gamme des beiges plus ou moins ocrés ou rosés, en se référant aux teintes anciennes. On se référera au nuancier figurant en annexe au présent règlement.

- Volets et persiennes extérieures :

Les volets et les persiennes se repliant en tableau et les volets roulants extérieurs sont interdits. Les menuiseries extérieures (portes, fenêtres, et volets) seront peintes dans les tons pastels ou foncés : bordeaux, brun, vert sombre... Les blancs, le blanc cassé et le noir sont exclus. Le dessin des menuiseries sera traditionnel (divisions et profils notamment).

- Clôtures nouvelles :

Les clôtures, lorsqu'il en sera réalisé, devront être constituées :

. soit de haies vives doublant ou non une grille ou un grillage,

. soit d'un mur bahut enduit surmonté ou non d'une grille en ferronnerie ou en bois peint de couleur pastel ou en P.V.C. blanc, le tout doublé ou non d'une haie vive.

. les portails et portillons peuvent être réalisés en ferronnerie ou en bois peint de couleur pastel ou P.V.C. blanc.

. soit de pierre à peine apparente avec joints à fleur de pierre ou de murs enduits à la chaux grattés à la truelle ou enduits au plâtre de type traditionnel.

- Enceintes historiques :

- Les enceintes historiques, les murs de pierres existants sur les tracés de ces enceintes historiques disparues ainsi que les murs de clôture figurant sur le Plan des Prescriptions Particulières devront faire l'objet d'une prise en compte dans l'élaboration de tout projet. Leur éventuelle conservation ou destruction sera soumise à l'agrément de l'autorité compétente : S.D.A, D.R.A.C...

Article UE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Les garages en sous-sol sont autorisés. Les aires nouvelles de stationnement auront des dimensions minimales de 2,50 m de large par 5,0 m de long.

Lors de toute opération de construction ou de changement d'affectation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après :

Habitat : 2 places par logement directement accessible depuis le domaine public

En application du Code de l'Urbanisme, pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne sera exigé qu'un emplacement de stationnement par logement collectif ou individuel. Par ailleurs, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

En ce qui concerne les autres constructions nouvelles, il sera exigé une place de stationnement pour :

- bureaux et laboratoires : par tranche entière de surface de plancher.
- commerces : par tranche entière de 25 m² de surface de vente.
- restaurants : par tranche entière de 10 m² de salle de restaurant.
- En cas de transformation de logement existant en commerce, restaurant et service, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par tranche même non entière de 60 m² de surface de plancher.
- pour les hôtels il est exigé : 2 places pour 3 chambres ou 6 lits.
- Etablissements d'enseignement - Outre les emplacements pour les logements, il sera réservé :
 - enseignement du premier degré : 1 place par classe,
 - enseignement du second degré : 2 places par classe.

Ces établissements comporteront aussi des aires de stationnement pour les 2 roues ainsi que des locaux pour les poubelles.

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

Article UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces boisés

Les terrains indiqués au plan par un semi de figures hexagonales vertes sont régis par les dispositions du titre IV du présent règlement.

2 - Obligations de planter

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés. Il est imposé un arbre de haute tige par 100 mètres carrés de terrain libre.

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences équivalentes.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Article UE15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.

Non règlementé

Article UE16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est destinée à recevoir principalement des établissements industriels, agricoles, scientifiques et techniques, des entrepôts, des bureaux, des laboratoires, des activités artisanales et de services, des établissements hôteliers et de loisirs.

La zone UI comporte deux secteurs :

- *le secteur UI destiné à recevoir les aménagements et constructions ci-avant énoncés.*
- *le secteur UIa concerne une partie de l'ex Z.A.C. de la Prévoté et son extension.*

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation.
- Les commerces nouveaux de vente au détail.
- Les entreprises de logistiques lourdes.
- Les campings et caravanings.
- l'ouverture de toute carrière.
- Les dépôts de déchets et de matériaux résiduels à l'air libre.
- Les dépôts de véhicules ou machines hors d'usage.

Article UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :
- L'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation en secteur UIa.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif qu'ils soient de superstructures ou d'infrastructures.
- Les constructions, installations et utilisations du sol (classées ou non pour la protection de l'environnement à usage industriel), à usage industriel, artisanal, agricole (y compris silo), commercial existant, de bureaux, d'hôtels, de laboratoires, de services et les équipements de loisirs en faveur du personnel des entreprises.
- Les parcs et aires de stationnement.
- Les entrepôts liés aux activités dans la zone sous réserve qu'ils ne constituent pas la fonction principale de l'établissement.
- En bordure de certaines voies classées voies bruyantes, une bande de part et d'autre des emprises, définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'isolement acoustique, sera examinée pour toute demande de permis de construire (arrêtés ministériels des 9.01.1995 et 30.05.1996). Voir les plans de zonage-réservations.

- A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées, les projets de constructions pourront faire l'objet d'une consultation de l'Inspection Générale des Carrières qui proposera des recommandations techniques. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UI 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II - Voirie :

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

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

Les voies publiques ou privées nouvelles de plus de 30 m de longueur se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités autorisées dans la zone doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II - Assainissement :

1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur (arrêté du 6 Mai 1996). Sa conformité est vérifiée dans le cadre du Permis de Construire (article 38.111 de la loi du 3.01.1992). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau lorsque celui-ci sera réalisé. Les projets sont soumis à autorisation municipale.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans les fossés ni dans le réseau d'eaux pluviales.

Toutes nouvelles constructions sont soumises au règlement d'assainissement en vigueur.

2 - Eaux pluviales :

Tout constructeur doit :

- Soit réaliser les aménagements permettant la récupération et l'élimination des eaux pluviales sur sa parcelle, qu'il s'agisse des eaux de ruissellement du sous-sol et eaux souterraines ou des eaux pluviales provenant des toitures et eaux de ruissellement superficiel.
- Soit rejeter ses eaux pluviales dans le réseau collectif, s'il existe, ou dans le caniveau.

Le **débit de rejet des eaux pluviales** (eaux pluviales polluées et excédent non infiltré des eaux pluviales non polluées) au domaine public (caniveau ou éventuellement réseau) doit être inférieur ou égal à 1 litre par seconde, par hectare de surface totale, pour une pluie d'intensité 50 mm par heure et d'une durée d'une heure. Les eaux rejetées doivent être conformes aux normes des eaux superficielles. « Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

III - Electricité - Téléphone :

Sur les parcelles privées, les lignes électriques et téléphoniques seront enterrées.

IV - A l'intérieur de ces zones et quel que soit le niveau d'aléa, les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques ; ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur. Les rejets directs dans le milieu naturel ou d'anciennes cavités abandonnées sont à proscrire ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

Article UI 5 – SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Sans objet.

Article UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions ne pourront être édifiées à moins de 9 m de l'axe de la voie. Ce recul est ramené à 6 m en cas de lotissement industriel, afin de permettre une meilleure utilisation du terrain à lotir.

Nonobstant les dispositions prévues ci-dessus les postes de transformation électrique et de gaz, ainsi que les bureaux de gardien ou de pointage, pourront être élevés à l'alignement.

Dans le secteur UIa :

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m de la limite d'emprise des voies publiques.

Article UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la largeur de la marge d'isolement soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Les extensions des bâtiments existants ne sont pas assujetties à ces règles.

Dans le secteur UIa :

- Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur des bâtiments, sans que cette distance soit inférieure à 5 mètres. Toutefois, sur les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 2 500 m², les constructions peuvent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur des bâtiments, sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.

Pour les constructions d'habitations :

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives (y compris en limite de fond de parcelle) ou en retrait de ces limites.
- Les parties de constructions qui seront édifiées en retrait des limites séparatives devront s'en écarter :
 - . d'une distance minimale égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 4 m en face de toute baie assurant l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail (séjour, chambre, cuisine, bureau...)
 - . d'une distance minimale égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 2,5 m en face de toute baie n'assurant pas l'éclairage de pièces principales.
- En cas de façade ou de pignon aveugle, la distance de recul n'est pas règlementée.

Article UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.

Une distance de recul au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 4 m, est imposée entre deux bâtiments non contigus, en face de toute baie assurant l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail.

Cette distance est réduite de moitié avec un minimum de 2,5 m en face de toute baie n'assurant pas l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail.

Le recul n'est pas règlementé en face des parties de bâtiment ne présentant pas de baie : parties de façades ou de pignons aveugles.

Les bâtiments existants ne sont pas assujettis à ces règles.

Dans le secteur UIa :

A l'exception des bâtiments d'habitation pour lesquels les règles ci-dessus sont applicables, aucune prescription particulière n'est imposée pour les autres occupations du sol. Toutefois, des distances entre bâtiments situés sur une même unité foncière pourront être imposées dans le cadre de la législation propre opposable aux installations et aux établissements classés pour la protection de l'environnement qui seront autorisés.

Article UI 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la superficie hors œuvre brute édifiée sur le sol.

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

Dans le secteur UIa :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

Article UI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne peut excéder 14 m au faîtage à l'exception des silos agricoles, antennes, cheminées et autres ouvrages techniques.

Dans le secteur UIa :

La hauteur d'une construction ne peut excéder 12 m au faîtage à l'exception des antennes, cheminées et autres ouvrages techniques.

Article UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou :

- à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites ;
- aux paysages naturels ou urbains ;
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les toitures et les façades végétalisées sont autorisées. Les panneaux de production d'eau chaude solaire et photovoltaïques sont autorisés, on veillera cependant à ce qu'ils soient les plus discrets possible.

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

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Clôtures :

1 – Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites des parcelles, doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages doublés de haies vives ou tout autre dispositif à claire voie, comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur ne doit pas excéder 0,60 mètres.
Leur hauteur maximale ne peut être supérieure à 2 mètres.

Matériaux de façades :

Sont interdites les imitations de matériaux, ainsi que l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses...

Tous les autres matériaux sont autorisés, sous réserve que leur couleur s'accorde avec l'environnement.

Les bardages métalliques seront disposés de manière à ce que leurs « ondes » soient horizontales.

Enseignes :

Les enseignes éventuelles devront figurer dans le dossier de demande de permis de construire.
En principe, elles seront intégrées soit au bâtiment, soit à la clôture.

Article UI 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être adapté aux besoins des constructions et installations et doit être assuré en dehors des voies publiques. Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules, s'effectuent à l'intérieur de la propriété. Les aires nouvelles de stationnement auront des dimensions minimales de 2,50 m de large par 5,0 m de long.

Dispositions applicables aux commerces ouverts au public en secteur UI :

Lors de toute opération de construction ou de changement d'affectation de locaux il sera exigé une place de stationnement par tranche entière de 25 m² de surface de vente.

Article UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et convenablement entretenues.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre par 50 m² de terrain.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Article UI15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.

Non règlementé

Article UI16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est destinée à recevoir principalement des aménagements et équipements collectifs d'éducation, de sports, de loisirs, culturels, socio-culturels et de santé et tous autres équipements d'intérêt collectif.

Les réalisations devront être particulièrement étudiées pour permettre une bonne insertion dans les sites et paysages naturels et urbains.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits les constructions, installations et dépôts de toute nature non visés par l'article UL2.

Article UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I- Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

a) Uniquement dans le secteur ULa :

- . les constructions et aménagements d'équipements collectifs à usage d'éducation, de sports, de loisirs, culturels, socio-culturels et de santé et tous autres équipements d'intérêt collectif,
- . les constructions agricoles,
- . les constructions à usage d'artisanat,
- . les constructions à usage d'habitation, à condition que chaque logement soit attenant et communique avec un local à usage d'artisanat de surface de plancher au moins égale à celle du logement considéré.
- . les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations, dans la limite de 150 m² de surface de plancher au maximum,
- . les constructions à usage de bureaux à condition qu'elles soient strictement liées et nécessaires au fonctionnement des activités autorisées,
- . les équipements publics d'infrastructure et les postes de transformation électrique,
- . les garages et les aires de stationnement.

b) Dans le restant de la zone UL :

- . les constructions et aménagements d'équipements collectifs à usage d'éducation, de sports, de loisirs, culturels, socio-culturels et de santé et tous autres équipements d'intérêt collectif,
- . les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations,

- . les équipements publics d'infrastructure et les postes de transformation électrique.
- . les garages et les aires de stationnement.
- . les stations d'épuration des eaux ainsi que les systèmes de traitement qui y sont liés.

II- En outre :

- Dans les zones inondables mentionnées au plan de zonage, les constructions seront soumises aux prescriptions particulières de l'arrêté préfectoral n° 92-458 du 2 Novembre 1992 joint en annexe du présent PLU.
- En bordure de certaines voies classées voies bruyantes, une bande de part et d'autre des emprises, définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'isolement acoustique, sera examinée pour toute demande de permis de construire (arrêtés ministériels des 9.01.1995 et 30.05.1996). Voir les plans de zonage-réservations.
- A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées, les projets de constructions pourront faire l'objet d'une consultation de l'Inspection Générale des Carrières qui proposera des recommandations techniques. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UL 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II - Voirie :

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

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

Les voies publiques ou privées nouvelles de plus de 30 m de longueur se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II - Assainissement :

1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur (arrêté du 6 Mai 1996). Sa conformité est vérifiée dans le cadre du Permis de Construire (article 38.111 de la loi du 3.01.1992). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau lorsque celui-ci sera réalisé. Les projets sont soumis à autorisation municipale.

L'évacuation des eaux usées autres que ménagères dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une convention de déversement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ni dans les fossés.

Toutes nouvelles constructions sont soumises au règlement d'assainissement en vigueur.

2 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Cependant, pour maintenir l'hygrométrie des substrats ou pour limiter les débits, il pourra être rendu obligatoire la création d'un dispositif destiné à limiter le débit de fuite des eaux pluviales au seuil maximum défini par les services compétents.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - Electricité - Téléphone :

Sur les parcelles privées, les lignes électriques et téléphoniques seront enterrées.

IV - A l'intérieur de ces zones et quel que soit le niveau d'aléa, les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques ; ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur. Les rejets directs dans le milieu naturel ou d'anciennes cavités abandonnées sont à proscrire ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

Article UL 5 – SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Sans objet.

Article UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

a) Uniquement dans le secteur ULa :

Les constructions devront être implantées à l'alignement des voies publiques existantes. Toutefois, une construction peut s'implanter selon un recul minimum de 4 m à condition que la "continuité du bâti" soit assurée par un mur de 1,80 m minimum de hauteur implanté à l'alignement.

b) Dans le restant de la zone UL :

Les constructions devront être réalisées à 4 m au moins de l'alignement, sauf dispositions différentes portées au plan.

Article UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives (y compris en limite de fond de parcelle) ou en retrait de ces limites.

Constructions en retrait des limites séparatives :

- Les parties de constructions qui seront édifiées en retrait des limites séparatives devront s'en écarter :

. d'une distance minimale égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 4 m en face de toute baie assurant l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail (séjour, chambre, cuisine, bureau...)

. d'une distance minimale égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 2,5 m en face de toute baie n'assurant pas l'éclairage de pièces principales.

- En cas de façade ou de pignon aveugle, la distance de recul n'est pas règlementée.

Exceptions :

- Ces règles ci-dessus ne sont pas applicables aux bâtiments réhabilités ou reconstruits à l'identique dans la limite de l'implantation des bâtiments détruits.

Article UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.

Une distance de recul au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 4 m, est imposée entre deux bâtiments non contigus, en face de toute baie assurant l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail.

Cette distance est réduite de moitié avec un minimum de 2,5 m en face de toute baie n'assurant pas l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail.

Le recul n'est pas règlementé en face des parties de bâtiment ne présentant pas de baie : parties de façades ou de pignons aveugles.

Les bâtiments existants ne sont pas assujettis à ces règles.

Article UL 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la superficie hors œuvre brute édifiée sur le sol.

Uniquement dans le secteur ULa :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

En outre, l'emprise au sol cumulée des constructions à usage d'habitation et des constructions à usage d'artisanat ne peut excéder 20 % de la superficie du terrain.

Article UL 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

a) Uniquement dans le secteur ULa :

- Dans une bande de 20 m à compter de l'alignement : nombre de niveaux : 3 (R + 2) avec un maximum de 12 m. La hauteur se mesure au point le plus haut du toit (antennes, cheminées et autres ouvrages techniques exclus) par rapport au point le plus bas du terrain naturel compris dans la bande de 20 m à compter de l'alignement.

- Au-delà d'une bande de 20 m à compter de l'alignement : nombre de niveaux : 4 (R + 3) avec un maximum de 16 m. La hauteur se mesure au point le plus haut du toit (antennes, cheminées et autres ouvrages techniques exclus) par rapport au point le plus bas du terrain naturel situé au-delà de la bande de 20 m à compter de l'alignement.

b) Dans le restant de la zone UL :

- Equipements collectifs : nombre de niveaux : 4 (R + 3) avec un maximum de 15 m.

Article UL 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions générales et particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou :

- à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites ;
- aux paysages naturels ou urbains ;
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Les toitures et les façades végétalisées sont autorisées. Les panneaux de production d'eau chaude solaire et photovoltaïques sont autorisés, on veillera cependant à ce qu'ils soient les plus discrets possible.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi sans enduit, des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés etc... est interdit.

Les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausses pierres, etc... sont interdites.

RAPPEL DE L'ARTICLE 5 DU TITRE I

"DISPOSITIONS GENERALES DU PRESENT REGLEMENT"

"1. Les dispositions des articles 10 et 11 concernant l'aspect extérieur des bâtiments ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt général ou tous autres équipements assimilables dont la nature et les contraintes touchant à leur volumétrie nécessitent une adaptation de ces règles.

Les prescriptions architecturales particulières, répondant à l'esprit des prescriptions édictées dans les articles 10 et 11, seront arrêtées par le Service Départemental de l'Architecture dans les zones concernées."

Article UL 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires nouvelles de stationnement auront des dimensions minimales de 2,50 m de large par 5,0 m de long.

. En outre, dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur ULa :

Lors de toute opération de construction ou de changement d'affectation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après :

Habitat : 2 places par logement dont une couverte.

En ce qui concerne les autres constructions nouvelles, il sera exigé une place de stationnement pour :

- bureaux et laboratoires : par tranche entière de 30 m² de surface de plancher
- commerces : par tranche entière de 25 m² de surface de vente.
 - restaurants : par tranche entière de 10 m² de salle de restaurant.
- En cas de transformation de logement existant en commerce, restaurant et service, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par tranche même non entière de 60 m² de surface de plancher
- pour les hôtels il est exigé : 2 places pour 3 chambres ou 6 lits.
- Etablissements d'enseignement - Outre les emplacements pour les logements, il sera réservé :
 - enseignement du premier degré : 1 place par classe,
 - enseignement du second degré : 2 places par classe,
 - pour les lycées : 4 places par classe.

- Autres équipements publics : non règlementés.

Ces établissements comporteront aussi des aires de stationnement pour les 2 roues ainsi que des locaux pour les poubelles.

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

Article UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces boisés

Les terrains indiqués au plan par un semi de figures hexagonales vertes sont régis par les dispositions du titre IV du présent règlement.

2 - Obligations de planter

a) Uniquement dans le secteur ULa :

Dans le secteur ULa, les espaces non imperméabilisés existants doivent être maintenus perméables à hauteur de 25 % au moins de la surface non imperméabilisée existante à la date d'approbation de la modification n°1 du présent P.L.U.

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences équivalentes.

b) Dans le restant de la zone UL :

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés. Il est imposé un arbre de haute tige par 100 mètres carrés de terrain libre.

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences équivalentes.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Article UL15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.

Non règlementé

Envoyé en préfecture le 18/09/2024

Reçu en préfecture le 18/09/2024

Publié le

Berger
Levrault

ID : 078-217803105-20240917-2024_DEL_057-DE

Article UL16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est affectée à la fonction ferroviaire et aux installations des coopératives agricoles qui y sont édifiées.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UM 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites toute occupation ou utilisation des sols non visées à l'article UM 2.

De plus, sont interdites :

- Toute nouvelle construction habitée ou occupée par des tiers située à une distance au moins égale à la hauteur du silo (avec un minimum de 25 m) des cellules de stockage de céréales et de la tour de manutention des silos soumis à déclaration et toute construction de bâtiment ou local occupé par du personnel (non nécessaire au strict fonctionnement du silo) à une distance inférieure à 10 m des cellules de stockage et de la tour de manutention des silos soumis à déclaration.

Article UM 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions de toute nature y compris les logements liés au gardiennage et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, à l'exclusion des installations ou constructions de nature à porter atteinte à la salubrité.

- Les constructions, les installations et dépôts liés au fonctionnement des coopératives agricoles existantes y compris les logements liés au gardiennage des dites coopératives sous réserves des dispositions de l'Arrêté Ministériel du 29 Décembre 1998 relatif aux prescriptions générales applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sous la rubrique 2160 (silos et installations de stockage de céréales...).

- Les gares routières et les aires de stationnement.

En bordure de certaines voies classées voies bruyantes, une bande de part et d'autre des emprises, définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'isolement acoustique, sera examinée pour toute demande de permis de construire (arrêtés ministériels des 9.01.1995 et 30.05.1996). Voir les plans de zonage-réservations.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UM 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II - Voirie :

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

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

Les voies nouvelles publiques ou privées de plus de 30m se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UM 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II - Assainissement :

1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur (arrêté du 6 Mai 1996). Sa conformité est vérifiée dans le cadre du Permis de Construire (article 38.111 de la loi du 3.01.1992). Il doit être conçu de façon à

pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordé au réseau lorsque celui-ci sera réalisé. Les projets sont soumis à autorisation municipale.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une convention de déversement. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans les fossés ni dans le réseau d'eaux pluviales.

Toutes nouvelles constructions sont soumises au règlement d'assainissement en vigueur.

2 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Cependant, pour maintenir l'hygrométrie des substrats ou pour limiter les débits, il pourra être rendu obligatoire la création d'un dispositif destiné à limiter le débit de fuite des eaux pluviales au seuil maximum défini par les services compétents.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - Electricité - Téléphone :

Sur les parcelles privées, les lignes électriques de distribution des bâtiments et téléphoniques seront enterrées.

Article UM 5 – SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Sans objet.

Article UM 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sauf dispositions contraires au plan, les constructions nouvelles devront être réalisées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- soit suivant un recul minimum de 5m par rapport aux voies et emprises publiques

Les cellules de stockage et la tour de manutention des nouveaux silos soumis à déclaration (à l'exception des boisseaux) doivent être implantées, par rapport aux limites de propriété, à une distance au moins égale à une fois la hauteur du silo. Cette distance ne doit pas être inférieure à 10 m pour les silos plats et à 25 m pour les autres silos de stockage et les tours de manutention (article 2.1 de l'annexe 1 de l'Arrêté Ministériel du 29 Décembre 1998).

Article UM 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'ensemble de la zone ferroviaire étant considéré comme une seule propriété, les limites séparatives s'entendent comme les limites de la zone dans tous les cas où celle-ci n'est pas contiguë à une voie publique.

Lorsque les constructions ne joignent pas la ou les limites séparatives, la largeur de la marge d'isolement sera au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 8 m.

Cette distance est ramenée à 2,50 m minimum ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit pour les parties de construction qui ne comportent pas de baies de pièces habitables (pièces principales, chambres, cuisine ou pièces de travail).

Les constructions annexes de moins de 3,50 m de hauteur peuvent joindre les limites séparatives.

Les cellules de stockage et la tour de manutention des nouveaux silos soumis à déclaration (à l'exception des boisseaux) doivent être implantées, par rapport aux limites de propriété, à une distance au moins égale à une fois la hauteur du silo. Cette distance ne doit pas être inférieure à 10 m pour les silos plats et à 25 m pour les autres silos de stockage et les tours de manutention (article 2.1 de l'annexe 1 de l'Arrêté Ministériel du 29 Décembre 1998).

Article UM 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Sauf en cas de contraintes techniques particulières, les constructions nouvelles non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre les bâtiments soit au moins égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, élevé à la verticale du point considéré.

De plus, sont interdites :

- Toute nouvelle construction habitée ou occupée par des tiers située à une distance au moins égale à la hauteur du silo (avec un minimum de 25 m) des cellules de stockage de céréales et de la tour de manutention du silo et toute construction de bâtiment ou local occupé par du personnel (non nécessaire au strict fonctionnement du silo) à une distance inférieure à 10 m des cellules de stockage et de la tour de manutention du silo.

Article UM 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Article UM 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 14 m hors tout, à l'exception des ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures techniques.

Article UM 11 - ASPECT EXTERIEUR

Prescriptions générales :

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou :

- à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites ;
- aux paysages naturels ou urbains ;
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi sans enduit, des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés etc... est interdit.

Les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausses pierres, etc... sont interdites.

Les toitures et façades végétalisées sont autorisées. Les panneaux de production d'eau chaude solaire et photovoltaïques sont autorisés, on veillera cependant à ce qu'ils soient les plus discrets possible.

En raison de la protection des sites (voir le plan des servitudes), les constructions neuves et les transformations des constructions existantes pourront être soumises à l'agrément des autorités compétentes (Architecte des B.D.F., D.D.E., Municipalité).

Article UM 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et transformations de locaux, doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires nouvelles de stationnement auront des dimensions minimales de 2,50 m de large par 5,0 m de long.

Article UM 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Des écrans boisés pourront être aménagés autour des parcs de stationnement publics ou privés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UM 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Article UM15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.

Non règlementé

Article UM16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Caractère de la zone :

- Article 1. - Occupations et utilisation du sol interdites
- Article 2. - Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3. - Accès et voiries
- Article 4. - Desserte par les réseaux
- Article 5. – Superficies minimales des terrains
- Article 6. - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7. - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8. - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9. - Emprise au sol
- Article 10. - Hauteur maximum des constructions
- Article 11. - Aspect extérieur
- Article 12. - Stationnement
- Article 13. - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés
- Article 14. - Coefficient d'occupation du sol

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

ZONE NATURELLE URBANISABLE A LONG TERME

CARACTERE DE LA ZONE

A long terme, cette zone est destinée à recevoir une extension de l'agglomération. En l'attente, elle est inconstructible afin de ne pas compromettre son aménagement futur. Les conditions de son utilisation devront être définies préalablement dans le cadre d'une procédure appropriée de modification ou de révision du P.L.U.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations des sols non visées à l'article AU 2.

Article AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises :

- l'aménagement, la réfection, la reconstruction et l'extension des constructions existantes,
- les postes de transformation électrique de distribution publique.

Dans les zones inondables mentionnées au plan de zonage, les constructions seront soumises aux prescriptions particulières de l'arrêté préfectoral n° 92-458 du 2 Novembre 1992 joint en annexe du présent PLU.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour recevoir une construction ou une installation, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ; directement ou le cas échéant, par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin par application de l'article 682 du Code Civil. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie ; ils doivent notamment permettre une desserte automobile à moins de 60 m de toutes les occupations du sol autorisées.

Article AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau :

Chaque fois qu'il existe un réseau d'eau public, la desserte de toute construction nécessitant une alimentation en eau potable, doit être assurée par ce réseau.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'utilisation de l'eau d'un puits ou d'une source est admise, conformément aux articles 10 et 11 du Règlement Sanitaire Départemental. En l'occurrence, tout projet d'établissement d'ouvrage non visé par une procédure d'autorisation doit faire l'objet d'une déclaration à l'autorité sanitaire. La potabilité de l'eau, la protection et l'entretien de l'ouvrage doivent être garantis. Conformément à l'article 4 de l'arrêté du 6 Mai 1996, les dispositifs d'assainissement autonome ne peuvent être implantés à moins de 35 m des captages d'eau utilisés pour la consommation humaine

II - Assainissement :

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, sur des fosses septiques ou appareils équivalents et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fosses ou les égouts pluviaux est interdite.

III - Electricité - Téléphone :

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

Article AU 5 – SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Sans objet.

Article AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les occupations du sol autorisées pourront s'implanter à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,50 m des voies et emprises publiques.

Article AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les occupations du sol autorisées pourront s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou suivant un recul minimal de 0,50 m desdites limites.

Article AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

Article AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Article AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Les matériaux de construction tels que briques creuses, parpaings, béton, utilisés pour les bâtiments principaux comme pour les clôtures et murs de soutènement... devront être recouverts d'un ravalement de finition.

Article AU 12 - STATIONNEMENT

Non règlementé

Article AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Espaces boisés

Les terrains indiqués au plan par un semi de figures hexagonales vertes sont régis par les dispositions du titre IV du présent règlement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Article AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.

Non règlementé

Article AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUU

ZONE NATURELLE URBANISABLE A COURT OU MOYEN TERME CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est destinée à recevoir, à court ou moyen terme, une extension de l'agglomération... Dans le cadre d'un plan d'ensemble, cette zone pourra être mise en oeuvre par étape selon des opérations successives. Son équipement peut être envisagé par dans le cadre d'opérations situées dans le champ d'application de la Taxe d'aménagement ou par d'autres procédures par exemple : Zone d'Aménagement Concerté. Le sigle inscrit au document graphique fait apparaître la zone urbaine prévue par exemples AUUAc, AUUI et AUUIa.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AUU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites, les types d'occupation ou d'utilisation des sols visés à l'article 1 de la zone U indiquée au plan.

Article AUU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées par décision municipale et/ou préfectorale, les types d'occupation ou d'utilisation du sol de la zone urbaine prévue. L'opération devra comporter un plan d'ensemble correspondant à la totalité de chaque secteur de zone AUU. Cependant, à l'intérieur de chaque îlot, une mise en oeuvre graduelle pourra être autorisée ou imposée. Les ouvrages de distribution publique d'électricité seront autorisés conformément aux règles applicables dans les zones U prévues. Les secteurs AUUAc3, 4 et 5 devront représenter une densité minimum de 35 logements par hectare de terrain net (espaces publics ou communs et équipements exclus).

L'aménagement des secteurs AUUAc3, 4 et 5, du secteur AUUAd1 ainsi que des secteurs AUUI et AUUIa est soumis pour chacun au respect des prescriptions énoncées dans un dossier spécifique dit « Orientations d'Aménagement et de Programmation ». Voir ces dossiers parties intégrantes du présent P.L.U.

Les équipements publics nécessaires, énumérés et décrits au rapport de présentation, et/ou portés sur les documents graphiques, et/ou répertoriés dans les documents annexés au plan d'occupation des sols, devront être réalisés ou programmés avant toute délivrance d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Il est rappelé que seuls les équipements publics réalisés dans l'intérêt principal des futurs usagers des constructions peuvent être mis à la charge des aménageurs ou constructeurs.

En application de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, dans le respect de la mise en oeuvre des objectifs municipaux de mixité sociale, dans les secteurs AUUAc3, 4 et 5, tout programme de réalisation de plus de 9 logements devra comporter au minimum 10 % de logements (locatifs et/ou accession) aidés par l'Etat.

Dans les secteurs AUUAc3, 4 et 5, les constructions à usage d'habitation et d'équipement collectif devront être réalisées de manière à assurer une réduction de consommation d'énergie d'au moins 10 % supplémentaires par rapport aux normes édictées par la Réglementation Thermique 2012.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUU 3 - ACCES ET VOIRIE

Les règles applicables sont celles de la zone U prévue.

Article AUU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les règles applicables sont celles de la zone U prévue.

Article AUU 5 – SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Sans objet.

Article AUU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les règles applicables sont celles de la zone U prévue.

Article AUU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles applicables sont celles de la zone U prévue.

Article AUU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les règles applicables sont celles de la zone U prévue.

Article AUU 9 - EMPRISE AU SOL

Les règles applicables sont celles de la zone U prévue.

Article AUU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les règles applicables sont celles de la zone U prévue.

Article AUU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les règles applicables sont celles de la zone U prévue. Cependant, pour le secteur AUUAc5, des dispositions différentes de celles visées ci-dessus pourront-êtré autorisées pour des projets présentant une architecture contemporaine et/ou comportant des dispositifs bioclimatiques.

Article AUU 12 - STATIONNEMENT

Les règles applicables sont celles de la zone U prévue.

Article AUU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les règles applicables sont celles de la zone U prévue.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Article AUU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.

Non règlementé

Article AUU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle réservée aux activités agricoles en raison de la valeur agronomique biologique ou économique des terrains, ou en raison des possibilités normales d'exploitation par l'agriculture. Cette zone comporte les secteurs A, Aa et Ab ; dans le secteur Aa aucune construction ne sera admise en raison d'un cône de protection de vue sur les édifices protégés du Centre, le secteur Ab reçoit la station d'épuration des eaux et d'élimination des déchets.

Etant donné sa situation par rapport au centre historique, la zone est partiellement concernée par un périmètre de prescriptions particulières (voir plan de prescriptions particulières).

Toute utilisation du sol sur des terrains compris dans ce périmètre est assujettie à des protections incluses au règlement (notamment à l'article 11).

Ces prescriptions sont complétées par des recommandations.

En outre, une partie de la zone N est traversé par l'aqueduc de l'Avre générant des périmètres de protection : les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions (voir document joint en annexe du présent règlement)

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites toutes constructions ou installations non mentionnées à l'article A 2.

Article A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après, sous réserve d'implantation à proximité immédiate des bâtiments :

- Les constructions à usage d'habitation, à condition d'être destinées au logement principal des exploitants agricoles ou au logement du personnel qui, pour des raisons de service et de sécurité, a besoin d'être logé sur le lieu d'exploitation.

- Les constructions des bâtiments d'exploitation destinées au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à leur exploitation et d'une manière générale les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles.

- Les installations nécessaires à la culture sous serres ou sous abris.

- Dans le cas de difficultés mettant en évidence l'impossibilité d'implanter les bâtiments d'exploitation à proximité du siège principal de l'exploitation agricole existante, ces bâtiments pourront être implantés en zone A en fonction de spécifications techniques et après avis des services compétents.

- Le camping à la ferme et les gîtes ruraux dans les bâtiments identifiés sur le règlement graphique (plan de zonage) et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- Les terrassements et affouillements à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux d'assainissement et d'irrigation agricoles ou qu'ils soient déclarés d'utilité publique.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- En bordure de certaines voies classées voies bruyantes, une bande de part et d'autre des emprises, définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'isolement acoustique, sera examinée pour toute demande de permis de construire (arrêtés ministériels des 9.01.1995 et 30.05.1996). Voir les plans de zonage-réservations.
- En secteur Aa tout bâtiment est interdit.
- En secteur Ab sont autorisés les équipements et ouvrages hydrauliques, d'épuration des eaux et d'épuration des déchets, ainsi que les équipements d'infrastructure, en plus des occupations et utilisations des sols autorisées en secteur A.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les voies express et les autoroutes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

II - Voirie :

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

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

Article A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II - Assainissement :

1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur (arrêté du 6 Mai 1996). Sa conformité est vérifiée dans le cadre du Permis de Construire (article 38.111 de la loi du 3.01.1992). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau lorsque celui-ci sera réalisé. Les projets sont soumis à autorisation municipale.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une convention de déversement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Toutes nouvelles constructions sont soumises au règlement d'assainissement en vigueur.

2 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - Electricité - Téléphone :

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent l'être également.

Article A 5 – SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Sans objet.

Article A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Aucune construction ne peut être édiflée à moins de :

- 20 m de l'alignement en bordure des routes nationales.
- 10 m de l'alignement en bordure des chemins départementaux.
- 5 m de l'alignement en bordure des autres voies
- pourront cependant être admises les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics.
- le long de la RD 20 (Rue de Paris) qui borde le secteur de prescriptions particulières, les constructions seront d'abord implantées à l'alignement.

Article A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être édiflées de telle manière que la largeur de la marge d'isolement soit au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 6 m.

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

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.

Une distance de recul au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 4 m, est imposée entre deux bâtiments non contigus, en face de toute baie assurant l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail.

Cette distance est réduite de moitié avec un minimum de 2,5 m en face de toute baie n'assurant pas l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail.

Le recul n'est pas règlementé en face des parties de bâtiment ne présentant pas de baie : parties de façades ou de pignons aveugles.

Les bâtiments existants ne sont pas assujettis à ces règles.

Article A 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Article A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Elle ne pourra excéder :

- 14 m au faîtage pour les constructions à usage agricole ;
- 12 m au faîtage pour les constructions à usage d'habitation.

Article A 11 - ASPECT EXTERIEUR

La règle définissant l'aspect des constructions comprend :

- Les prescriptions générales qui concernent les mesures de principe.
- Les prescriptions particulières qui interviennent sur l'architecture des constructions à protéger ou à créer.
- En ce qui concerne les prescriptions générales, celles-ci s'appliquent de plein droit à l'ensemble de la zone.
- Les prescriptions particulières ont un contenu différent qui s'applique aux terrains situés à l'intérieur d'un périmètre dit de prescriptions spéciales (voir plan de prescriptions particulières).

1 - Prescriptions générales :

L'autorisation d'utilisation du sol de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions générales, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou :

- à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites ;
- aux paysages naturels ou urbains ;
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non visibles de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi, sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc, est interdit.

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

Les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausses pierres, etc... sont interdites.

Les toitures et les façades végétalisées sont autorisées. Les panneaux de production d'eau chaude solaire et photovoltaïques sont autorisés, on veillera cependant à ce qu'ils soient les plus discrets possible.

- Clôtures : Les clôtures, lorsqu'il en sera réalisé, devront être constituées :

. soit de haies vives d'essences locales doublant ou non une grille ou un grillage.

. soit de murs enduits grattés à la truelle, ou de pierre apparente avec joints à fleur de pierre.

2 - Prescriptions particulières applicables à l'intérieur du périmètre de prescriptions particulières :

Rappel

Etant donné la situation de A par rapport au centre historique, la zone est partiellement concernée par un périmètre de prescriptions particulières (voir le plan).

Après lecture du plan de protections particulières, qui permet la détermination des protections, les prescriptions particulières sont détaillées ci-après.

TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Définition :

Il s'agit de terrains nus ou construits affectés à des activités agricoles. Etant donné leur situation, ces propriétés doivent faire l'objet de protections.

Objectifs :

Actions possibles : construction, modification, extension ou entretien. Ces travaux se feront conformément aux prescriptions spéciales et aux indications du plan de prescriptions particulières.

Diagnostic :

Toute demande devra être accompagnée de vues ou de schémas sur l'environnement existant.

I - Réhabilitation - Extension - Création sur terrain nu - Restauration et entretien - Terrains nécessitant des prescriptions d'ensemble : Principes

Ces différents types de travaux devront avoir pour objet la création ou l'aménagement de bâtiments aussi bien intégrés que possible à l'environnement proche constitué de constructions à caractère architectural ou esthétique.

- Les travaux ne pourront avoir pour objet la mise en évidence d'éléments architecturaux atypique (différents de ceux qui caractérisent l'aspect des rues du centre historique).

II - Volumétrie générale :

- Des constructions ne présentant pas d'intérêt historique ou volumétrique particulier, pourront être soit améliorés, soit remplacés.

- Conformément au Code de l'Urbanisme, le périmètre de prescriptions particulières correspond à 2 types de prescriptions concernant la volumétrie :

. La zone dans laquelle, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposée ou autorisée avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie.

. La zone à l'intérieur de laquelle l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire peut subordonner cette autorisation à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est autorisée.

III - Implantation :

Pour des motifs d'architecture (continuité du bâti de la Rue de Paris) la réalisation des nouveaux bâtiments à l'alignement sera demandée.

IV - Percements :

- En règle générale, la surface des trumeaux (les parties pleines) est beaucoup plus importante que les baies.

V - Les éléments vus de la construction :

- Maçonnerie et structures :

Néant.

- Enduits :

L'aspect des enduits sera : lissé, brossé à la brosse tendre non métallique ou gratté.

- Couverture - Souches :

- Les bâtiments porteront une toiture avec une pente minimale de 40°, sauf pour les lucarnes et édicules, bâtiments annexes et bâtiments de jonction qui pourront avoir une pente plus faible.

- Les toitures comportant des croupes sont autorisées.

- Le matériau de couverture sera la tuile plate en terre cuite de petit moule de 60 à 80 / m². Les tuiles seront de teinte naturelle dite nuancée ou panachée, en mélange de cuisson et si possible, mêlées à des tuiles anciennes en réutilisation. Les tuiles de rives sont interdites.

- La tuile en béton, le bardeau d'asphalte, la tôle d'acier ou de fibrociment sont interdits.

- Les souches seront enduites dans le même ton que les façades.

- Les accessoires tels que chéneaux, gouttières, descentes d'E.P. seront en zinc ou en cuivre. Le P.V.C. est proscrit.

- Lucarnes - Châssis de toits :

1 - Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux façades principales et aux façades arrière.

- 2 - Les lucarnes seront conservées ou restituées dans leur état d'origine.
- 3 - La réalisation éventuelle de lucarnes sera inspirée des modèles typologiques proche.
- 4 - Les lucarnes devront être localisées en fonction de l'ordonnancement des percements des niveaux situés au dessous. Les lucarnes ne devront pas avoir une largeur supérieure à celle des huisseries situées au dessous. La largeur des lucarnes ne devra pas dépasser 1,2 m à l'extérieur des pieds droits.
- 5 - En cas de combles aménagés ou aménageables, par pan de toiture (*) :
 - les lucarnes et les prolongements de façade (type façade à fronton) devront avoir une largeur cumulée au moins égale à 20 % de la longueur du pan de toiture et au plus égale à 35 % de la longueur du pan de toiture.
 - le nombre de châssis de toit ne pourra excéder le nombre de lucarnes.
 - Les pans de toiture inférieurs à 5,5 m de longueur ne pourront disposer que d'une seule lucarne ou que d'un seul châssis de toit. Cependant, cette disposition ne pourra en aucun cas conduire à un nombre de châssis de toit excédant le nombre des lucarnes par développé de façade d'un projet d'ensemble (permis de construire valant division ou non).
- 6 - Des adaptations mineures pourront être autorisées selon l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

(*) On entend par pan de toiture la surface continue d'une toiture se situant dans un seul et même plan.

- Fenêtres - Portes :

- Dans le cas de portes ou de portails nouveaux, ils seront réalisés en bois peint, en harmonie avec l'aspect des menuiseries.
- Sont proscrites les menuiseries : ouvrant et dormant, en aluminium naturel ou en P.V.C.

- Volets :

- Dans le cas de constructions neuves, ces derniers seront semblables au modèle local dominant : le volet persienné à la française, en bois peint, avec cadre et traverse médiane. Au rez-de-chaussée peuvent être autorisés les volets en bois plein peint avec barres horizontales sans écharpes.
- Sur les façades d'habitation, les volets roulants et les persiennes repliées en tableau sont proscrits.

- Reliefs - Corniches - Moulures : Néant

- Colorations

- Les enduits :

* La coloration des enduits devra s'harmoniser avec celle des constructions voisines.

* Les enduits peints seront d'aspect mat.

* Les façades auront des teintes choisies dans la gamme des beiges plus ou moins ocrés ou rosés en se référant aux teintes anciennes.

- Reliefs - Corniches - Moulures et autres éléments décoratifs

* Les éléments de modénature : moulures, corniches, encadrement de baies, des chaînages verticaux... peuvent être peints, de préférence un ton plus clair que l'enduit des façades.

Les soubassements de façade pourront être d'un ton légèrement différent de celui de l'enduit de la façade.

* Toute imitation de matériaux ou d'éléments de modénature est interdite.

* Les ferrures et pentures seront peintes dans le même ton que les menuiseries qu'elles supportent. Les grilles seront peintes dans les tons foncés.

- Les tuiles :

* Elles seront de teinte naturelle dite nuancée ou panachée.
Les tuiles nouvelles seront mélangées aux tuiles anciennes.

* Les teintes rouges vifs ou marrons sont proscrites.

- Fenêtres - Portes - Volets :

* Les menuiseries en bois seront obligatoirement peintes.
Les vernis et les produits d'imprégnation sont proscrits.

* La coloration des fenêtres, des portes ou des volets sera dans les tons pastel peu voyants ou dans les tons foncés : bordeaux, brun, vert sombre... Le blanc, le blanc cassé et le noir sont exclus.

- Murs de clôture :

* Les murs de pierre sur voie doivent être protégés de toute démolition. Sont seuls autorisés un accès voiture (ou porte cochère) et une porte pour piétons (largeur maximum 1,20 m).

* Les autres clôtures, lorsqu'il en sera réalisé, devront être constituées : soit de haies vives d'essences locales doublant ou non une grille ou grillage, soit de murs enduits grattés à la truelle ou de pierre apparente avec joints à fleur de pierre.

Article A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires nouvelles de stationnement auront des dimensions minimales de 2,50 m de large par 5,0 m de long.

Article A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les marges d'isolement des établissements et dépôts autorisés ainsi que les marges de recul sur l'alignement, doivent être aménagées en espaces verts et entretenues.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Article A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.

Non règlementé

Article A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

ZONE DE SITE ET DE NUISANCES

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée à protéger en raison : d'une part de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part de la qualité des sites.

Elle comporte les secteurs N et Nb. Le secteur Nb correspond à la reconnaissance de quelques bâtiments d'habitations existantes.

Etant donné sa situation par rapport au centre historique, la zone est partiellement concernée par un périmètre de prescriptions particulières (voir plan de prescriptions particulières).

Toute utilisation du sol sur des terrains compris dans ce périmètre est assujettie à des protections incluses au règlement (notamment à l'article 11).

Ces prescriptions sont complétées par des recommandations.

En outre, une partie de la zone N est traversé par l'aqueduc de l'Avre générant des périmètres de protection : les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions (voir document joint en annexe du présent règlement)

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions et établissements de toute nature sauf celles prévues à l'article N 2.
- Les affouillements ou exhaussements du sol et les ouvertures ou extensions de carrières, sauf les affouillements nécessaires pour la création de retenues d'eau.
- Les lotissements.
- Les campings et caravanings.
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Article N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

Sont admis sous réserves qu'ils ne portent pas atteinte ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, et qu'ils sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière :

- Les équipements et ouvrages hydrauliques et d'épuration des eaux, ainsi que les équipements d'infrastructure.
- Les équipement publics sportifs de plein air.
- Les aménagements et équipements publics permettant la mise en valeur du caractère naturel de la zone.

En Nb sont admis au surplus : les aménagements et extensions de constructions d'habitations existantes dans la limite de + 40 % de la surface de plancher initiale (avec un maximum de + 120 m² de plancher), sous réserve de la réalisation d'une étude zone humide permettant de vérifier le caractère non humide du secteur.

- Dans les zones inondables mentionnées au plan de zonage, les constructions seront soumises aux prescriptions particulières de l'arrêté préfectoral n° 92-458 du 2 Novembre 1992 joint en annexe du présent PLU.

- En bordure de certaines voies classées voies bruyantes, une bande de part et d'autre des emprises, définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'isolement acoustique, sera examinée pour toute demande de permis de construire (arrêtés ministériels des 9.01.1995 et 30.05.1996). Voir les plans de zonage-réservations.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les voies express et les autoroutes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II - Voirie :

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

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

Article N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II - Assainissement :

1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur (arrêté du 6 Mai 1996). Sa conformité est vérifiée dans le cadre du Permis de Construire (article 38.111 de la loi du 3.01.1992). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau lorsque celui-ci sera réalisé. Les projets sont soumis à autorisation municipale.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une convention de déversement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Toutes nouvelles constructions sont soumises au règlement d'assainissement en vigueur.

2 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - Electricité - Téléphone :

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent l'être également.

Article N 5 – SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Sans objet.

Article N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de :

- 20 m de l'alignement en bordure des routes nationales.
- 10 m de l'alignement en bordure des chemins départementaux.
- 5 m de l'alignement en bordure des autres voies

Article N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être édifiées de telle manière que la largeur de la marge d'isolement soit au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 6 m.

Article N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.

Une distance de recul au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 4 m, est imposée entre deux bâtiments non contigus, en face de toute baie assurant l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail.

Cette distance est réduite de moitié avec un minimum de 2,5 m en face de toute baie n'assurant pas l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail.

Le recul n'est pas règlementé en face des parties de bâtiment ne présentant pas de baie : parties de façades ou de pignons aveugles.

Les bâtiments existants ne sont pas assujettis à ces règles.

Article N 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Article N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En zone Nb, l'extension des constructions existantes ne pourra dépasser une hauteur hors tout de 12m maximum.

Article N 11 - ASPECT EXTERIEUR

La règle définissant l'aspect des constructions comprend :

- Les prescriptions particulières qui interviennent sur l'architecture des constructions à protéger ou à créer.

*En ce qui concerne les prescriptions générales, celles-ci s'appliquent de plein droit à l'ensemble de la zone.

* Les prescriptions particulières ont un contenu différent qui s'applique aux terrains situés à l'intérieur d'un périmètre dit de prescriptions particulières (voir le plan).

1 - Prescriptions générales :

L'autorisation d'utilisation du sol de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions générales et particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou :

- à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites ;
- aux paysages naturels ou urbains ;
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non visibles de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi, sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc, est interdit.

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

Les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausses pierres, etc... sont interdites.

Les toitures et façades végétalisées sont autorisées. Les panneaux de production d'eau chaude solaire et photovoltaïques sont autorisés, on veillera cependant à ce qu'ils soient les plus discrets possible.

- Clôtures : Les clôtures, lorsqu'il en sera réalisé, devront être constituées :

- . soit de haies vives doublant ou non une grille ou un grillage.
- . soit de pierre apparente avec joints à fleur de pierre ou de mur enduit à la chaux, gratté à la truelle.

2 - Prescriptions particulières applicables à l'intérieur du périmètre de protections particulières :

Rappel

Etant donné la situation de N par rapport au centre historique, la zone est partiellement concernée par un périmètre de prescriptions particulières (voir le plan).

Après lecture du plan de prescriptions particulières, qui permet la détermination des protections, les protections particulières sont détaillées ci-après.

TERRAINS PROTEGES

Définition :

Il s'agit de terrains nus ou peu construits. Etant donné leur situation, ces propriétés doivent être protégées à cause du site dans lequel elles sont insérées ou à cause des risques de nuisances.

Objectifs :

Protection des espaces naturels et des terrains présentant des risques (inondations)

Diagnostic :

Toute demande devra être accompagnée de vues sur l'environnement existant. Dans les zones de risques les moyens de supprimer ces risques seront mis en évidence.

- Aménagement des propriétés : Principe

Toute intervention sur les parties de zone N comprises dans le périmètre de prescriptions spéciales doit avoir pour objet la mise en valeur de l'état naturel et la suppression des risques d'inondation.

- Plantations :

Non règlementées.

- Clôtures :

Sont seulement autorisés les murs de pierres ou enduits et les clôtures végétales éventuellement doublées de grillage vert.

Article N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires nouvelles de stationnement auront des dimensions minimales de 2,50 m de large par 5,0 m de long.

Article N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

I - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan par un semi de figures hexagonales vertes sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

II - Obligation de planter :

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Article N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.

Non règlementé

Article N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

TITRE IV - ESPACES BOISES

TERRAINS BOISES CLASSES

Les terrains indiqués aux documents graphiques par un semi de figures hexagonales vertes sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.311-1 du Code Forestier.

Sauf application des dispositions du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

ANNEXE AU REGLEMENT PRESCRIPTIONS NATIONALES

CLASSEMENT DES VOIES BRUYANTES

Voir les plans de zonage-réservations

ARRETES MINISTERIELS DES 9.01.1995 ET 30.05.1996

Pour l'application des arrêtés ministériels des 9.01.1995 et 30.05.1996 relatifs à "l'isolement acoustique des constructions vis à vis des bruits de l'espace extérieur", les voies de transports suivantes ont été classées par arrêté préfectoral en date du 10 octobre 2000.

- en type 2 : la RN 12
- en type 3 et 4 : la RD 912 et la RD 933
- en type 4 : la rue de l'Enclos et la rue d'Epernon

L'article 1 des zones urbanisables est complété comme suit :

"A l'intérieur des secteurs délimités au document graphique, les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent bénéficier d'un isolement acoustique suffisant, conformément aux dispositions des arrêtés ministériels des 9.01.1995 et 30.05.1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur".

Les documents relatifs au classement des voies bruyantes peuvent être consultés en mairie de Houdan, à la Préfecture des Yvelines, à la Direction Départementale de l'Équipement de l'Agriculture et de la Forêt à Versailles.

ANNEXE AU REGLEMENT

NOTE D'APPLICATION DE L'ARTICLE 11 DU REGLEMENT DES ZONES UA, UE, A, DU P.L.U. DE HOUDAN CONCERNANT LES LUCARNES ET CHASSIS DE TOITS

1 - RAPPELS DU REGLEMENT

- LUCARNES - CHASSIS DE TOITS

- 1 - Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux façades principales et aux façades arrière.
- 2 - Les lucarnes seront conservées ou restituées dans leur état d'origine.
- 3 - La réalisation éventuelle de lucarnes sera inspirée des modèles typologiques proche.
- 4 - Les lucarnes devront être localisées en fonction de l'ordonnement des percements des niveaux situés au dessous. Les lucarnes ne devront pas avoir une largeur supérieure à celle des huisseries situées au dessous. La largeur des lucarnes ne devra pas dépasser 1,2 m à l'extérieur des pieds droits.
- 5 - En cas de combles aménagés ou aménageables, par pan de toiture (*) :
 - Les lucarnes et les prolongements de façade (type façade à fronton) devront avoir une largeur cumulée au moins égale à 20 % de la longueur du pan de toiture et au plus égale à 35 % de la longueur du pan de toiture.
 - Le nombre de châssis de toit ne pourra excéder le nombre de lucarnes.
 - Les pans de toiture inférieurs à 5,5 m de longueur ne pourront disposer que d'une seule lucarne ou que d'un seul châssis de toit. Cependant, cette disposition ne pourra en aucun cas conduire à un nombre de châssis de toit excédant le nombre des lucarnes par développé de façade d'un projet d'ensemble (permis de construire valant division ou non).
- 6 - Des adaptations mineures pourront être autorisées selon l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

(*) On entend par pan de toiture la surface continue d'une toiture se situant dans un seul et même plan.

2 - PRECISIONS DE LA REGLE DEFINISSANT LE NOMBRE DE LUCARNES PAR PAN DE TOITURE

L'obligation de réaliser une ou plusieurs lucarnes s'applique uniquement en cas de combles aménagés ou aménageables.

Sont ainsi exclus de l'obligation, les combles, ou partie de combles, dont le volume est occupé par la charpente, cas notamment des fermettes industrielles.

Sont aussi exclus les combles que les propriétaires ne souhaitent pas éclairer par quelques type d'ouverture que se soit, rendant ainsi ces combles ni aménagés ni aménageables car non éclairés naturellement.

3 - EXEMPLES D'APPLICATION

Exemples avec des lucarnes de 1,20 m de large chacune :

3.1 pan de toiture de 10 m

Largeur cumulée des lucarnes et / ou fronton :

mini 20 % = 10 m x 20 % = 2,0 m / 1,2 = 1,7 = 1 lucarne

max 35 % = 10 m x 35 % = 3,5 m / 1,2 = 2,9 = 2 lucarnes

3.2 pan de toiture de 12 m

mini 20 % = 12 m x 20 % = 2,4 m / 1,2 = 2 lucarnes

max 35 % = 12 m x 35 % = 4,2 m / 1,2 = 3,5 = 3 lucarnes

ANNEXE AU REGLEMENT

PROTECTION SANITAIRE DE L'AQUEDUC DE L'AVRE



PROTECTION SANITAIRE DE L'AQUEDUC DE L'AVRE

Direction de la Ressource en Eau et de la Production
Agence de Dreux

DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DES TRAVAUX

Par Loi en date du 5 Juillet 1890, ont été déclarés d'utilité publique, les travaux à exécuter par la Ville de Paris pour le captage, la dérivation et l'adduction à Paris, des eaux de sources dites de la Vigne et de Verneuil.

Par Décret en date du 11 Janvier 1965, ont été déclarés d'utilité publique, les travaux de captage et d'adduction d'eau des vallées de l'Avre et de l'Eure (départements d'Eure et Loir et de l'Eure) en vue de l'alimentation en eau potable de la Ville de Paris.

FONDEMENT DES PRESCRIPTIONS ATTACHÉES AU SERVICE PUBLIC D'APPROVISIONNEMENT EN EAU POTABLE

Prescriptions relatives à la protection des eaux destinées à la consommation humaine en vertu notamment du Livre III – Protection de la Santé et de l'Environnement du Nouveau Code de la Santé Publique applicable au transport de l'eau en aqueduc à plan d'eau libre :

- Articles L1321-2 (ancien Article L20 ancien du Code de la Santé Publique) et suivants du Nouveau Code de la Santé Publique.
- Décret modifié n° 89-3 du 3 Janvier 1989;
- Code de l'Urbanisme - Articles R.111.2 et R.126.1;
- Loi n°92.3 du 3 janvier 1992

COLLECTIVITÉ BÉNÉFICIAIRE DES PRESCRIPTIONS

Ville de Paris - Hôtel de Ville - 75196 - PARIS R.P.

EAU DE PARIS EXPLOITANT DU SERVICE PUBLIC

Eau de Paris – Epic - Etablissement Public Industriel et Commercial
Agence de Dreux 2, rue des Heunières - 28500 Montreuil.
Téléphone: 02.37.43.03.35 - Télécopie: 02.37.43.59.29

EFFETS DES PRESCRIPTIONS

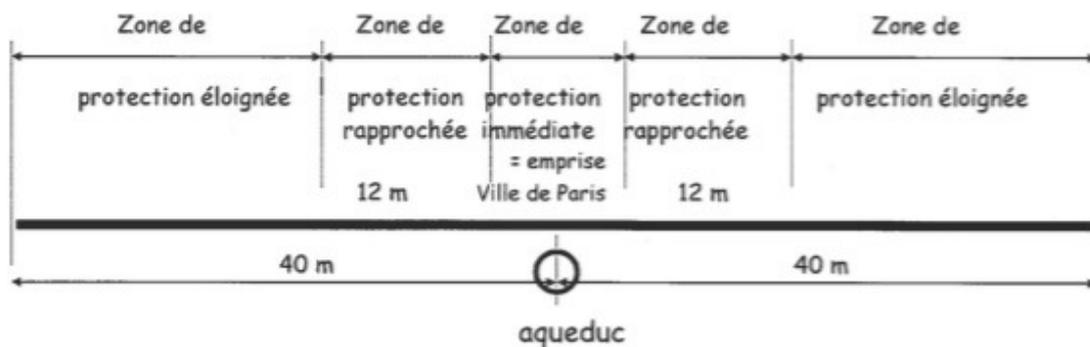
Protection sanitaire des aqueducs.

Trois zones de protection sont à considérer:

1°/ La zone de protection immédiate constituée par l'emprise appartenant à la Ville de Paris.

2°/ Les zones de protection rapprochée constituées par deux bandes de terrain de 12 mètres de largeur de part et d'autre de l'emprise.

3°/ Les zones de protection éloignée constituées par deux bandes de terrain s'étendant des limites extérieures des zones de protection rapprochée jusqu'à une distance de 40 mètres mesurée à partir de l'axe de l'aqueduc.



ZONE DE PROTECTION IMMEDIATE

Toute construction y est interdite excepté celle liée à l'exploitation de l'aqueduc.

Dans cette zone, seules peuvent être éventuellement tolérées les traversées de routes, d'ouvrages d'art ou de canalisations après autorisation d'Eau de Paris, autorisation matérialisée par des conventions fixant les conditions techniques et administratives d'exécution et d'exploitation.

Si Eau de Paris est amenée à protéger l'aqueduc pour garantir sa stabilité ou la qualité de l'eau transitée, les frais correspondants sont à la charge du maître des nouveaux ouvrages.

ZONE DE PROTECTION RAPPROCHEE

- ↳ Constructions: interdites quelles qu'elles soient, sauf celles liées à l'exploitation de l'aqueduc.
- ↳ Dispositifs d'assainissement assurant un traitement préalable: (fosses septiques, bacs séparateurs, installations biologiques à boues activées...) et autres dispositifs: interdits.
- ↳ Dispositifs d'assainissement assurant simultanément ou séparément l'épuration et l'évacuation des effluents: (puits filtrants, tranchées filtrantes, drains pour épandage dans le sol naturel ou reconstitué, filtres bactériens percolateurs...): interdits.
- ↳ Fouilles, carrières et décharges: interdites.
- ↳ Fumiers, immondices, dépôts de matières quelconques susceptibles de souiller les eaux d'alimentation: interdits.
- ↳ Parcs de stationnement pour véhicules: interdits, quelque soit leur nature.
- ↳ Chaussées et trottoirs: tolérés sous réserve qu'ils comportent un revêtement rigoureusement étanche et que les caniveaux comportent une section et une pente suffisantes pour assurer un écoulement rapide des eaux de ruissellement les éloignant de l'aqueduc.
- ↳ Canalisations d'eaux pluviales et d'eaux usées:
 - parallèles à l'aqueduc:
 - eaux pluviales: la canalisation devra être constituée par un égout visitable.
 - eaux usées: la canalisation devra être étanche et placée en galerie visitable (cette galerie pouvant elle même servir à transiter des eaux pluviales).
 - transversales par rapport à l'aqueduc: la canalisation devra être établie au-dessous de l'aqueduc, sa génératrice supérieure se situant à une cote d'altitude inférieure d'au moins 0,50 mètre à celle de la génératrice inférieure de l'aqueduc; à défaut elle devra être placée en caniveau étanche ou en fourreau étanche avec regards de visite.
- ↳ Canalisations d'eau potable ou de gaz: tolérées sous réserve qu'elles soient placées en fourreau étanche en acier ou en béton armé capable de résister à la pression normale de service du fluide transporté, avec regards de visite.
- ↳ Canalisations transportant des hydrocarbures: tolérées sous réserve qu'elles soient placées en fourreau étanche en acier ou en béton armé capable de résister à la pression normale de service du fluide transporté, avec regards de visite.

ZONE DE PROTECTION ELOIGNEE

↳ Dispositifs d'assainissement assurant un traitement préalable: (fosses septiques, bacs séparateurs, installations biologiques à boues activées...) et autres dispositifs: interdits sauf dispositions spéciales telles que pose sur dés dans une chambre en maçonnerie étanche et visitable à l'extérieur des habitations.

↳ Dispositifs d'assainissement assurant simultanément ou séparément l'épuration et l'évacuation des effluents (puits filtrants, tranchées filtrantes, drains pour épandage dans le sol naturel ou reconstitué, filtres bactériens percolateurs...): interdits.

↳ Fouilles, carrières et décharges: interdites.

↳ Fumiers, immondices, dépôt de matière quelconque susceptible de souiller les eaux d'alimentation: interdits, sauf dispositions spéciales pour assurer l'étanchéité du sol et l'écoulement des eaux de ruissellement dans une direction opposée à celle de l'aqueduc.

↳ Stations services, stockage de liquide ou de gaz à usage industriel, commercial ou domestique: interdits.

↳ Parcs de stationnement pour véhicules: tolérés sous réserve que le sol en soit rigoureusement étanche et que l'écoulement des eaux de ruissellement s'effectue dans une direction opposée à celle de l'aqueduc.

↳ Canalisations d'eaux pluviales et d'eaux usées:

- parallèles à l'aqueduc et distantes de celui-ci de moins de 25 mètres:

- eaux pluviales: la canalisation devra être constituée par un égout visitable.
- eaux usées: la canalisation devra être étanche et placée en galerie visitable (cette galerie pouvant elle même servir à transiter des eaux pluviales).

- parallèles à l'aqueduc et distantes de celui-ci de plus de 25 mètres ou transversales à l'aqueduc: la génératrice supérieure de la canalisation devra être établie à une cote d'altitude inférieure d'au moins 0,50 mètre à celle de la génératrice inférieure de l'aqueduc; à défaut la canalisation devra être placée en caniveau étanche ou en fourreau étanche avec regards de visite.

↳ Canalisations transportant des hydrocarbures: tolérées sous réserve qu'elles soient placées en fourreau étanche en acier ou en béton armé capable de résister à la pression normale de service du fluide transporté, avec regards de visite.

REMARQUE:

Pour le respect des prescriptions édictées ci-dessus, toute demande concernant les zones de protection rapprochée et éloignée devra être soumise pour avis, en cours de l'instruction, au gestionnaire du service public.

ANNEXE AU REGLEMENT DU P.L.U. DE HOUDAN

NUANCIER DES COULEURS RELATIVES A L'ASPECT EXTERIEUR DE CERTAINES FACADES

