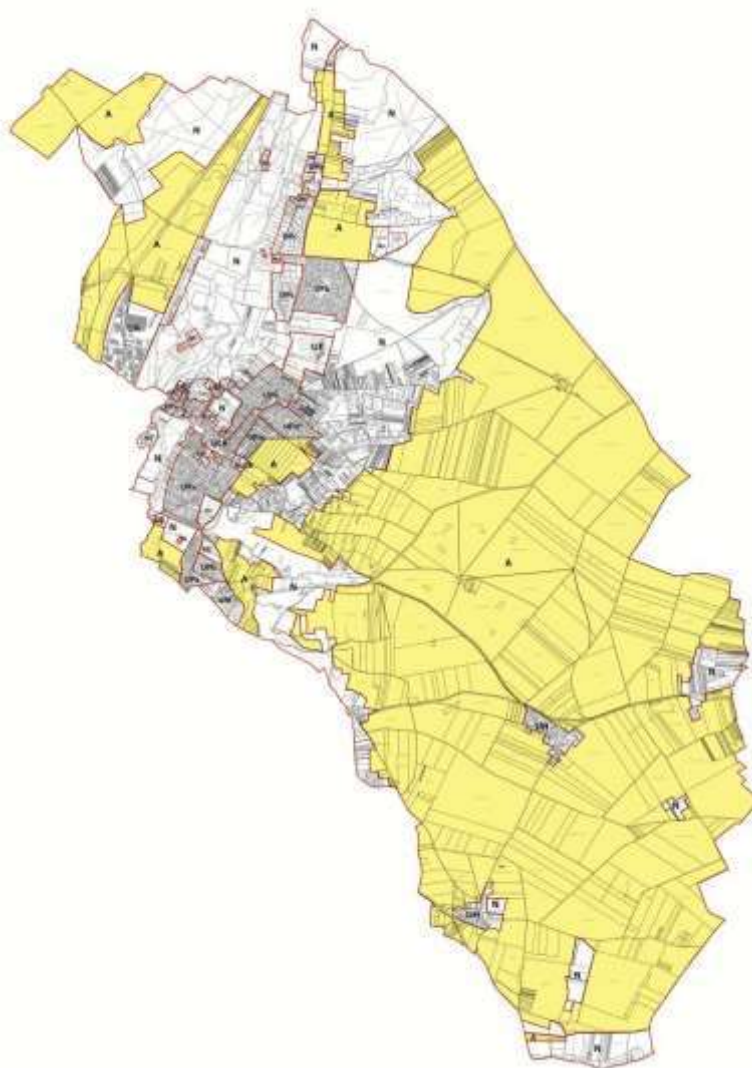


## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Cette zone qui s'étend sur la majeure partie du territoire correspond à tous les espaces cultivés aujourd'hui.  
La zone A est dédiée à l'activité agricole.  
Certains bâtiments des fermes de la Grange des Noyers et de Beauvais sont identifiés au titre de l'article R.123-12 2° du Code de l'Urbanisme, qui autorise une évolution et un changement d'affectation du bâti.

plan de délimitation



**ARTICLE A1 :****Les occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions destinées à l'industrie, l'entrepôt, l'artisanat, au commerce, au bureau,
- Les constructions destinées d'habitation, à l'hébergement hôtelier, à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration sauf celles autorisées à l'article 2
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire sauf celles autorisées à l'article 2
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- Les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles, à l'exception des dispositions figurant à l'article 2.

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

**2-1** Les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles à condition de constituer le siège d'une nouvelle exploitation (ou d'une exploitation de la commune relocalisée) d'une surface comprenant au moins 2 SMI (Surface Minimale d'Installation) et de réaliser un ensemble cohérent.

**2-2** Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles existantes, à condition d'être situées à moins de 150 mètres du siège d'exploitation et/ou 100 mètres de la limite de la zone UH pour les hameaux de la Montagne et Bonvilliers, sous réserve de la réglementation en vigueur liée à la nature de la construction (élevage avicole...).

**2-3** Les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier à condition d'être réalisées dans des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (27 septembre 2012) identifiées sur le document graphique en application des dispositions de l'article R123-12 2° du Code de l'Urbanisme.

**2-4** Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires aux activités agricoles

**2-5** Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés ou aux activités agricoles.

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

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

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE A 4 :**

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

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

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

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

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

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

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

**4.2-1 Eaux usées**

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

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

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

**4.2-2 Eaux pluviales**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Non réglementé.

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

Les constructions nouvelles s'implantent en retrait à une distance minimale de **5 mètres** par rapport à l'alignement.

## 6-2 Règles particulières :

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

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

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

## ARTICLE A 7 :

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

#### 7-1 Règle générale :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.  
Les marges minimum de retrait des limites séparatives sont égales à **3 mètres** minimum.

#### 7-2 Règles particulières :

**7-2-1** Lorsque la limite séparative correspond avec une limite de la zone UH, la distance minimale de retrait est fixée **10 mètres**.

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

**7-2-3** Exception pour les extensions de **constructions existantes** :

Si une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (27 septembre 2012) est implantée à moins de 3 mètres de la limite séparative, les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante en longueur et/ou en hauteur à condition que la longueur totale de la façade mesurée parallèlement à la limite séparative (y compris l'extension) ne dépasse pas 10 mètres.

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

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

**ARTICLE A 8 :**

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

**8-1 Règles générales :**

La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée. Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions est fixée à **3 mètres** en tout point.

**8-2 Règles particulières :**

Il n'est pas fixé de règle pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc ...) réalisés sur les façades de constructions existantes.

**ARTICLE A 9 :**

**L'emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE A10 :**

**La hauteur maximale des constructions**

**10-1 Définition :**

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

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

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

**10-2 Règles générales :**

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

**10-3 Règles particulières :**

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

**ARTICLE A 11 :**

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

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

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

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

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

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

Afin de s'intégrer dans le paysage spécifique de plateau agricole, les constructions devront s'implanter de manière à avoir un impact limité sur le grand paysage, en s'appuyant par exemple sur le relief naturel (talweg,...) et en composant avec les éléments naturels disponibles (bosquets,...).

##### **▪ Les toitures**

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

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

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

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

##### **▪ Les façades**

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Les dévoiements des conduits de cheminée**

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

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

- **Les antennes**

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

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

- **Les panneaux solaires ou photovoltaïques**

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

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

#### Clôtures

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

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

### **11-4 Les dispositions particulières applicables aux ensembles urbains et constructions faisant l'objet d'une identification spécifique au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme :**

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

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

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

Les éléments identifiés sont les suivants :

- four à chaux (le long de la RN 20)

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

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

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



Les éléments identifiés sont les suivants :

- alignement d'arbres, en bordure de la RD 17 (entre Champigny et les Croubies)

## **ARTICLE A 12 :**

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

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

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 2 places par logement.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

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

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

Longueur : 5 mètres,

Largeur : 2,50 mètres,

5 mètres de dégagement.

## **ARTICLE A 13 :**

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

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

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

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

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

## **ARTICLE A 14 :**

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

Il n'est pas fixé de C.O.S.

