DEPARTEMENT DU VAL D'OISE

Commune de VIGNY

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE n° 3a
REGLEMENT

PLU APPROUVE LE :
12/02/2008

PLU modifié le :

25/11/2014

PLU MODIFIE MS1
LE 02/10/2026

HORTESIE
URBANISME ET PAYSAGE
BP 20006
11, rue des Saules
95450 VIGNY

T/ 01.30.39.24.88
F/ 01.34.66.16.59
hortesie@hortesie.biz

SOMMAIRE

3A/ LE REGLEMENT

TITRE 0 : LES DISPOSITIONS GENERALES 5
CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN 7
PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS 7
DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 7
ADAPTATIONS MINEURES 8
CHAMP D'APPLICATION DES REGLES 9
RAPPELS 9
GESTION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS APRES DIVISION DES PARCELLES 9

TITRE 1 : LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 11
CHAPITRE UA 13
CHAPITRE UF 24
CHAPITRE UG 33
CHAPITRE UI 45
CHAPITRE UL 55

TITRE 2 : LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 63
CHAPITRE AU 65

TITRE 3 : LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 73
CHAPITRE a 75

TITRE 4 : LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 81
CHAPITRE N 83

3B/ LES ANNEXES DU REGLEMENT

ANNEXE 1 95
1/ ZONAGE 96
2/ OCCUPATION DU SOL 98
3/ VOIRIE 99
4/ TERRAINS 100
5/ IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS 102
6/ HAUTEUR 108
7/ COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS 109
8/ MODIFICATION, EXTENSION 110
9/ DIVERS 110
10/ RAPPEL DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME QUI RESTENT APPLICABLES COMPLEMENTAIREMENT AUX DISPOSITIONS DU P.L.U 111

ANNEXE 2 : NORMES DE STATIONNEMENT 113
1/ DISPOSITIONS GENERALES 114
2/ NORMES APPLICABLES 114

ANNEXE 3 : RECOMMANDATIONS POUR LES PLANTATIONS 121
RECOMMANDATIONS SUR LE CHOIX ET LA PLANTATION DE VEGETAUX POUR L'AMENAGEMENT DES TERRAINS 122

ANNEXE 4 : 125
PRESCRIPTIONS DU SCHEMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT POUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT 126

ANNEXE 5 : 127
LISTE DES ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-7° DU CODE DE L'URBANISME 128

TITRE 0

LES DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L 123-1 et R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Vigny. Les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé.

Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du titre 1er, chapitre 1er, section I, II et III du Livre 1er de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme, à l'exception des règles générales d'urbanisme auxquelles l'article R111-1 à confié un caractère d'ordre public, qui restent applicables et qui traitent :

- R111-2 : la salubrité et la sécurité publique ;
- R111-3-2 : des sites archéologiques ;
- R111-4 : de la desserte des terrains notamment pour des engins de lutte contre l'incendie ;
- R111-14-2 : de la protection de l'environnement ;
- R111-15 : de l'aménagement du territoire ;
- R111-21 : du respect du caractère des lieux.

En dehors de ces règles générales d'urbanisme s'ajoutent, aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au tire des autres législations spécifiques affectant l'occupation du sol. Celles-ci font l'objet d'un tableau figurant en annexe et d'un document graphique particulier : le plan des servitudes.

Division du territoire en zones

✓ Le Plan Local d'Urbanisme :

- divise le territoire intéressé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N), dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques ;

- fait en outre apparaître aux documents graphiques :
  - o les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme ;
  - o les éléments du patrimoine bâti et végétal remarquables répertoriés au titre de l'article L123-1.7è du Code de l'Urbanisme ; ils sont répertoriés sur un plan séparé au 1/5000 intitulé « éléments du patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L.123.1.7° »
  - o les chemins à protéger au titre de l'article L.123-1.6è du Code de l'urbanisme
  - o les emplacements réservés pour la réalisation des équipements et ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L123-1, R123-10 et R 123-11 du Code de l'Urbanisme.

<u>Les zones urbaines</u> sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ».

Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous le titre I du présent règlement.

Il s'agit :

- de la zone UA, comprenant 2 secteurs UAa et UAb
- de la zone UG comprenant 5 secteurs UGa, UGb, UGc, UGd et UGe
- de la zone UF
- de la zone UI comprenant 2 secteurs UIa et UIb
- de la zone UL

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents par les lettres graphiques « AU ».

Les règles particulières applicables à cette zone sont regroupées sous le titre II du présent règlement.

Il s'agit de la zone AU.

Les zones agricoles sont repérées sur les documents graphiques par la lettre « A ».

Les règles particulières applicables à cette zone sont regroupées sous le titre III du présent règlement.

Les zones naturelles sont repérées sur le document graphique par la lettre « N ».

Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous le titre IV du présent règlement.

Cette zone comprend 3 secteurs : Nd, Ne et NL.

✓ Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et 14 articles :

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DES SOLS
Article 1 : Occupations et utilisations des sols interdites
Article 2 : Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
Article 3 : Accès et voirie
Article 4 : Desserte par les réseaux
Article 5 : Caractéristiques des terrains
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies en 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 maximale des constructions
Article 11 : Aspect extérieur
Article 12 : Stationnement
Article 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL
Article 14 : Coefficient d'occupation des sols

Adaptations mineures

Les règles définies par ce Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures motivées rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123-1 du Code de l'Urbanisme).

Champ d'application des règles

Les règles relatives aux marges de recul ne sont pas opposables aux ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements publics et à la collecte des déchets.

Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L441-1 et R441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L442-1 et R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L430-1 du Code de l'Urbanisme.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés en application des articles L311-1 et L312-1 du Code Forestier.

Les coupes et abattages sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques, et la demande de défrichement sera rejetée de plein droit en espace boisé classé.

Les entrées charretières sont soumises à autorisation de voirie.

La surface hors œuvre nette résultant du coefficient d'occupation des sols, lorsqu'il est précisé, constitue un plafond qui ne peut être dépassé. La capacité maximale de construction est également régulée par l'ensemble des règles et servitudes précisées au présent règlement.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée (article L111-3 du Code de l'Urbanisme).

Gestion du coefficient d'Occupation des Sols après division des parcelles

Dans les zones UA,UG et UL, il est fait application des dispositions de l'article L123-1-1 du Code de l'Urbanisme (article 18 de la loi Urbanisme et Habitat du 3 juillet 2003).

Dans les zones où ont été fixées un ou des COS, le PLU prévoit que si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en

prenant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.

En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au premier alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors œuvre nette des bâtiments existant sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectués à une date ou dans une zone où le plan d'occupation des sols ne prévoyait pas la règle prévue au premier alinéa.

TITRE 1

LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre UA

La zone UA : Cette zone correspond à la structure bâtie ancienne de Vigny, qu'on retrouve dans le centre bourg ainsi qu'au Bord'Haut de Vigny. C'est une zone mixte constituée d'habitations, de petits commerces, de services et d'activités artisanales.

Elle comprend en outre 2 secteurs :
- le secteur UAa, qui comporte des prescriptions de hauteur et d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques différentes spécifiques à l'entrée de Vigny par le Sud ;
- le secteur UAb, qui correspond aux fermes encore en activités dans le centre bourg et permet par conséquent les extensions à usage d'activité agricole.

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

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

✓ Les établissements ou installations classés ou non classés pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité ou apporter une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
✓ Les constructions ou installations à destination :
- D'industries,
- D'entrepôts.

✓ La démolition de bâtiments et de clôtures dont la qualité architecturale donne au paysage urbain son caractère et ceux identifiés comme devant être protégés.
✓ Les dépôts de toute nature.
✓ L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
✓ Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane dans les bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
✓ Les carrières.
✓ Les décharges.
✓ Les affouillements et exhaussements des sols qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voiries ou de réseaux divers ainsi qu'aux aménagements paysagers.

En zone UA et secteur UAa

Outre les dispositions ci-dessus qui s'appliquent, sont interdites :
✓ Les constructions à destination agricole ou forestière

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

✓ Les établissements ou installations à destination de commerces, d'artisanat et de bureaux à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
✓ Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L123.1.7°du Code de l'Urbanisme localisés aux documents graphiques sous réserve qu'ils soient conçus dans le sens d'une préservation :
- des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments ;
- de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces des cours et des jardins organisant l'unité foncière.

Secteur UAb uniquement :

Les prescriptions suivantes s'appliquent complémentairement à celles de la zone UA.

✓ L'extension des constructions liées à l'activité agricole, à condition que les installations et établissements ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.

✓ Le changement de destination des bâtiments agricoles si les transformations et les installations n'ont pas pour effet de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique et ne portent pas atteinte au respect de l'environnement et aux paysages.

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques, et nuisances prescrites ci-après.

Protection, risques et nuisances

Espaces arborés à préserver:
Les constructions et occupations du sol qui y sont autorisées doivent tenir compte de la qualité des plantations existantes et ne pas compromettre le caractère arboré du secteur.

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transport terrestre.
La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transport doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées par la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et ses textes d'application.
L'arrêté préfectoral du 26 juin 2001 portant classement des infrastructures de transport terrestres dans la commune de Vigny au titre de la loi sur le bruit, détermine la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolement acoustique.
Ce plan et l'arrêté préfectoral sont présentés en annexe du PLU.

Secteurs archéologiques définis par arrêté préfectoral
Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Un périmètre pour les vestiges est défini par le préfet de région. Les projets de construction susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site de vestiges archéologiques sont soumis à l'avis de la DRAC (plan de localisation annexé).

Terrains alluvionnaires compressibles pour information
La zone UA est concernée par la présence de terrains alluvionnaires compressibles.
Les prescriptions sont présentées au rapport de présentation (Quatrième partie, chapitre A.2).

Eléments du patrimoine à protéger au titre du L 123.1.7° :
Les éléments remarquables de patrimoine bâti et paysager protégés au titre de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme, listés en annexe 5 du règlement ou identifiés sur les plans n°1 et 2 des documents graphiques, font l'objet de protections prévues aux articles UA3, UA11 et UA13.

Protection des axes d'écoulement pluvial
Un axe d'écoulement temporaire est localisé Avenue du Bois Ribot et rue du Général Leclerc et figure aux pièces n°1 et 2 des documents graphiques.
Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements sont interdites sur une distance de 10 mètres de part et d'autre du bord de la voie. Une surélévation minimale de 0,50 mètre par rapport au niveau de l'infrastructure peut être généralement suffisante.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3.1 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, aménagée sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

Les bâtiments et propriétés protégés au titre de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme, et repérés aux plans n°1 et 2 des documents graphiques doivent être desservis par des voies publiques ou par des cours privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble à aménager, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3.2 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Et dans tous les cas, doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies par les textes relatifs à l'accessibilité de la voirie aux personnes à mobilité réduite.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La longueur cumulée des voies en impasse et accès particuliers ne peut excéder 50m.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

4.2 Assainissement

Eaux usées

Conformément aux dispositions de l'article L. 1331-1 du Code de la santé publique, toutes les constructions qui ont un accès au réseau disposé pour recevoir les eaux usées domestiques et situées sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordées à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de la mise en service du réseau public. Pour une construction riveraine de plusieurs voies, l'obligation est effective lorsque l'une de ces voies est pourvue d'un réseau.

L'obligation s'applique également aux constructions situées en contre bas de la chaussée. Toutefois, sont exonérées de cette obligation les constructions difficilement raccordables, dès lors qu'elles sont équipées d'une installation d'assainissement autonome conforme recevant l'ensemble des eaux usées. Dans le cadre de l'intégration des réseaux construits par les aménageurs ou lotisseurs les règles de l'art, le règlement général d'assainissement et l'ensemble de la réglementation en vigueur devront être respectés afin de permettre leur intégration au domaine public.
Tout déversement d'eaux usées domestiques dans le réseau d'eau usé doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.
Pour les rejets non domestiques, le raccordement est soumis à la délivrance d'une autorisation spéciale de déversement. Elle fixe les caractéristiques générales que doivent présenter les eaux industrielles. L'autorisation peut faire renvoi à une convention spéciale de déversement.

Il est interdit de déverser dans les réseaux d'eaux usées :
- les eaux pluviales, les eaux de sources,
- le contenu des installations d'assainissement non collectif,

- tout corps solide ou non, susceptible de nuire :
  - au bon état ou au bon fonctionnement du réseau d'assainissement et des ouvrages d'épuration,
  - à la santé du personnel d'exploitation des ouvrages du service d'assainissement,
  - à la flore et la faune aquatique en aval des points de rejets des collecteurs publics.

En l'absence de réseau d'eaux usées, un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur devra être mis en place.
Les dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, implantés et entretenus de manière à ne présenter aucun risque de contamination ou de pollution des eaux. Les contrôles techniques relatifs à la conception ou la réhabilitation, l'implantation, la bonne exécution des ouvrages sont effectués par l'organisme compétant pour la gestion de l'assainissement non collectif, ainsi que le contrôle périodique du bon fonctionnement. Lorsque le réseau public d'eaux usées est réalisé, les propriétaires ont obligation de se raccorder dans les deux ans. Dans le cas, où leur système d'assainissement non collectif est conforme, l'organisme compétant peut accorder une dérogation allant jusqu'à 10 ans par rapport à la date d'installation du dispositif.

Eaux pluviales
Les conditions de régulation des eaux pluviales sont définies en annexe 4 du règlement.

4.3 Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les lignes d'énergie électrique, les câbles téléphoniques et autre réseau câblé doivent être réalisés en souterrain

4.4 Déchets urbains et encombrants

Il sera crée à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets.

Habitat collectif :

Déchets urbains (ordures ménagères) : il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des conteneurs, à raison de 1.5m² par logement avec une surface minimum de 6m².

Encombrants : au dessus de 25 logements, un local de 15m² minimum doit être crée. Ce local sera augmenté d'1m² par tranche de 5 logements supplémentaires.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS (SURFACE, FORME, DIMENSIONS)

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration.

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

RECUL INDIQUE
Les constructions doivent respecter, lorsqu'il existe, le recul indiqué au plan.

Zone UA, secteur UAb (sauf secteur UAa)
Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

Elles pourront cependant s'édifier en retrait, dans une bande limitée à 30m à partir de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées. Dans ce cas, la continuité bâtie doit être assurée par la construction de bâtiments annexes au bâtiment principal, par des clôtures ou par les deux.
La continuité du bâti lorsque les conditions locales le justifient peut être assurée en retrait de l'alignement. C'est le cas notamment lorsqu'il existe des cours ouvertes sur la voie.
La nécessité d'assurer la continuité du bâti ne peut mettre en cause les voies privées, ruelles ou cours existantes qui donnent à l'ensemble urbain son caractère.

CAS PARTICULIERS
Ces prescriptions ne s'appliquent pas :
- Lorsqu'il s'agit de modifications, d'extensions ou de surélévation de bâtiments existants à condition que la distance à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies avant travaux ne soit pas diminuée et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie.
- Aux équipements publics ou d'intérêt général nécessaire à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc.).
- Aux abris de jardins limités à 9m².
- Aux piscines non couvertes.

Secteur UAa uniquement :
Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou en retrait des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.
En cas de retrait celui-ci ne pourra être inférieur à 8 mètres ni supérieur à 17 mètres par rapport à l'alignement.

CAS PARTICULIERS
Ces prescriptions ne s'appliquent pas :
- Lorsqu'il s'agit de modifications, transformations ou d'extensions de bâtiments existants à condition que le retrait avant travaux ne soit pas diminué et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient;
- Aux ouvrages enterrés (garages, rampes d'accès, caves…) et aux saillies non closes sur les façades n'excédant pas 0,80 mètre de profondeur (auvents, balcons, escaliers, débords de toiture…). Ils doivent cependant respecter, lorsqu'il existe, le recul indiqué au plan ;
- Aux équipements publics ou d'intérêt général nécessaire à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc.).
- Aux abris de jardins limités à 9m² de surface hors œuvre brute.
- Aux piscines non couvertes.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain.

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites latérales. A défaut d'implantation sur la seconde limite latérale, les marges d'isolement par rapport à celle-ci doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d) :
La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 2,50 mètres.

Longueur de vue (L) :
Toute baie doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 mètres. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

CAS PARTICULIERS

- ✓ Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :
  - o que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
  - o que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

- ✓ Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :
  - o aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).
  - o aux abris de jardins à édifier sur des propriétés bâties à condition que la surface hors œuvre brute n'excède pas 9 m².

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

- la distance entre 2 bâtiments ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé avec un minimum de **2,50 mètres**.
- Cette distance peut être réduite à la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de **2,50 mètres**, lorsque celui-ci ne comporte pas de baies sur les façades faisant face à l'autre bâtiment, à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher.
- Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de **2,50 mètres** pour les parties de construction en vis-à-vis ne comportant pas de baies, à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus d'1,90 mètre au-dessus du plancher.

CAS PARTICULIERS

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :

- ✓ Aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

- ✓ Aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
  - o Qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairement et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants ;
  - o Que les distances entre les bâtiments ne soient pas diminuées.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

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

CAS PARTICULIERS

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :
- ✓ Aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
- ✓ Aux constructions détruites par sinistre si la demande de permis de construire est déposée dans les trois ans à compter du sinistre.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

(voir définition en pièce 3b. "Annexes du règlement")

Zone UA et secteur UAb (sauf secteur UAa)
La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder **7 mètres**.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tous point du bâtiment.

Un dépassement de hauteur, dans une limite de 2 mètres, est autorisé pour faire régner la même hauteur constructions voisines ou bâtiments existants sur le même terrain.

Secteur UAa
La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder **8 mètres.**

CAS PARTICULIERS

- Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.
- Un dépassement de la hauteur règlementaire peut être autorisé pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain.

ARTICLE UA 11 – ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent être en harmonie avec le milieu environnant et le site.

Bâtiments et murs répertoriés au titre de l'article L.123.1.7è du code de l'urbanisme, listés en annexe 5 du règlement et repérés aux plans n° 1 et 2 des documents graphiques
Les interventions sur ces constructions (réfections, reconstructions après sinistre ou modifications) doivent être conçues en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant l'intérêt et doivent concourir à mettre en valeur son caractère originel :
- Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.
- Les bâtiments remarquables ne pourront être percés de nouvelles baies dans les parties de murs situés à l'alignement des rues que si les caractéristiques esthétiques, architecturales et historiques desdits bâtiments sont préservées.
- Les travaux de réhabilitation doivent être exécutés en respectant les matériaux d'origine qui doivent être conservés et, au besoin, réparés.
- Les murs de clôture doivent être conservés, ou refaits à l'identique. Ils pourront être modifiés en vue de la création d'un accès ou pour permettre l'édification d'un bâtiment.

Espaces d'agrément et jardins répertoriés au titre de l'article L.123.1.7è du code de l'urbanisme et repéré aux plans n° 1 et 2 du PLU

Les espaces d'agrément et les jardins répertoriés au titre de l'article L.123.1.7° du code de l'urbanisme, et repérés aux plans n°1 et 2 des documents graphiques doivent être préservés. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusé :

- si le bâtiment à construire est susceptible de compromettre le caractère paysager de l'ensemble
- si le bâtiment à construire nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grandes qualités contribuant au caractère paysager de l'ensemble.

Dans ces espaces, il peut être ponctuellement autorisé des voies d'accès ou des places de stationnement si ces aménagements ne compromettent ni le caractère paysager d'ensemble ni la pérennité des arbres.

11.0 L'aspect des constructions

L'aspect architectural des constructions, notamment en ce qui concerne les façades et les toitures, devra être conforme au caractère du bâti traditionnel du village.

11.1 Les murs et clôtures

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent.
La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine la hauteur.

a- En bordure de rue :

- La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine la hauteur.
- Elles seront constituées
  - soit d'un mur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux.
  - soit d'un mur ou muret réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux, surmonté d'une grille à barreaux droits (sans courbe ni torsade).
  - Soit d'une haie vive d'essence locale, doublant éventuellement un grillage.

b- En limite séparative :

Elles ne devront pas excéder 2 m de hauteur et seront composées :

- soit d'une haie vive doublant éventuellement un treillage ou grillage, de teinte verte ou blanche de préférence
- soit d'un mur revêtu d'un enduit taloché ou d'un mur réalisé en pierre apparente, d'une hauteur de 0,50 à 0,80 mètre, surmonté d'une grille et doublé d'une haie vive.
- soit d'un mur revêtu d'un enduit taloché ou d'un mur réalisé en pierre apparente, d'une hauteur maximale de 2 mètres.

11.3 Les couvertures

Les toitures des constructions principales seront réalisées à deux versants.
Les toitures seront réalisées en petites tuiles plates (prescription de l'Architecte des Bâtiments de France : 60 tuiles minimum au m²).
La pente des toitures sera entre 35° et 45°.
L'ardoise et les tuiles mécaniques ne sont autorisées que lors de cas de force majeure pour la réfection à l'identique des toitures existantes.

CAS PARTICULIER

Cette disposition ne s'applique pas

- aux vérandas.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

11.4 Les enduits
Il est interdit de décroûter une façade recouverte d'un enduit pour ne pas rendre visible des moellons initialement recouverts par un enduit. La teinte des enduits doit rappeler celle de la pierre calcaire.

11.5 Les menuiseries
Lors de réfection ou percement de constructions anciennes, les menuiseries doivent être refaites à l'identique au matériau d'origine, de coloris pastel ou foncé.
Les volets sont en bois peint, à barres horizontales sans écharpe, persiennés ou semi-persiennés.

11.6 Les ouvrages en saillie
Les antennes paraboliques seront installées sur une façade non visible de la voie publique ou posées à même le sol.
Les coffrets, compteurs et boites aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.
Les locaux techniques (installations de climatisation,..) doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une conception prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement de véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou transformées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

EXEMPTION
Les exemptions concernant les véhicules particuliers correspondent au cas suivant :
- activités et commerces de proximité : les locaux affectés à des usages sont exemptés lorsque leur SHON totale est inférieure ou égale à 150m² sur l'unité foncière.

NORMES DE STATIONNEMENT
Le constructeur devra justifier que le nombre d'emplacements prévus correspond aux besoins issus de la construction.
Il sera réalisé pour ce faire, sur le terrain, le nombre de places minimum fixé en annexe.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Espaces arborés à préserver répertoriés au titre de l'article L.123.1.7è du code de l'urbanisme et repérés aux plans n° 1 et 2 du PLU
Ces espaces arborés sont à conserver, à protéger ou à créer. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création d'espace arboré est interdit.

Aménagement des espaces libres, plantations

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale, les structures végétales ainsi réalisées

doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Aménagement des espaces libres
La superficie d'espace non bâti devra être traitée en espace libre.
Rappel : les espaces libres sont des espaces ne comportant aucun ouvrage au dessus du terrain naturel. Ils comprennent :

- des espaces minéraux : voiries, allées, cours, esplanades…
- des places de stationnement de surface.
- des jardins et des espaces verts de pleine terre

10% au moins de la superficie des espaces libres devra être traitée en espace vert.

Plantations et aménagements paysagers
Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes : les arbres existants sur le terrain doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes dont le tronc mesurera 10 cm de diamètre à 1m du sol.

Il sera planté au moins un arbre à grand développement pour 100m² d'espace libre. Il s'agit d'une moyenne, les arbres pouvant être regroupés en bosquets.
La liste des espèces préconisées est donnée en annexe.

✓ Aménagement particulier des marges de recul :
Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement, afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que possible les espaces minéraux sablés, dallés, ou pavés selon les règles de l'art de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

✓ Plantations le long des clôtures
Des haies arbustives doivent accompagner les clôtures.
Elles seront constituées d'essences locales de plusieurs espèces différentes à feuillage vert, caduque ou persistant et favorables à l'avifaune et des espèces à fleurs dont une liste est donnée en annexe au présent règlement.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le COS maximal autorisé est de 0,60.

Pour le calcul du COS, la SHON à usage d'activités est comptée pour moitié.

CAS PARTICULIERS
Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
- Aux constructions ou aménagements de bâtiments publics ou d'intérêt collectif à usage scolaire, socioculturel, sanitaire ou hospitalier.

Chapitre UF

La zone UF regroupe des activités et des équipements publics et d'intérêt collectif.

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

ARTICLE UF 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

✓ Les établissements ou installations classés ou non classés pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité ou apporter une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
✓ Les constructions à destination :
- D'habitation hormis celles autorisées à l'article 2
- d'industries
- d'activités agricoles ou d'exploitation forestière.

✓ Les dépôts de toute nature, à l'exception de ceux liés aux activités autorisées.
✓ L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
✓ Le stationnement des caravanes.
✓ Les carrières.
✓ Les décharges.
✓ Les affouillements et exhaussements des sols qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voiries ou de réseaux divers ainsi qu'aux aménagements paysagers.

ARTICLE UF 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

✓ Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des équipements autorisé ;
✓ Les établissements ou installations à destination de commerces, d'artisanat et de bureaux à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains.
✓ Les installations et travaux divers à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne directement ou indirectement pour le voisinage et ne portent pas atteinte au caractère général de la zone.
✓ Les dépôts liés aux équipements autorisés à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement.

Les occupations et utilisations du sol ci-dessous doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement du secteur présentées en pièce 2b du PLU, lorsqu'elles existent.

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques, et nuisances prescrites ci-après.

<u>Protection, risques et nuisances</u>

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transport terrestre.
La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transport doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées par la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et ses textes d'application.
L'arrêté préfectoral du 26 juin 2001 portant classement des infrastructures de transport terrestres dans la commune de Vigny au titre de la loi sur le bruit, détermine la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolement acoustique.
Ce plan et l'arrêté préfectoral sont présentés en annexe du PLU.

Secteurs archéologiques définis par arrêté préfectoral

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Un périmètre pour les vestiges est défini par le préfet de région. Les projets de construction susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site de vestiges archéologiques sont soumis à l'avis de la DRAC (plan de localisation annexé).

Eléments du patrimoine à protéger au titre du L 123.1.7° :
Les éléments remarquables de patrimoine paysager protégés au titre de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme, et identifiés sur les plans n°1 et 2 des documents graphiques, font l'objet de protections prévues à l'article UF13.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3 – ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3.1 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, aménagée sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UF 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable
Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

4.2 Assainissement

Eaux usées
Conformément aux dispositions de l'article L. 1331-1 du Code de la santé publique, toutes les constructions qui ont un accès au réseau disposé pour recevoir les eaux usées domestiques et situées sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordées à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de la mise en service du réseau public. Pour une construction riveraine de plusieurs voies, l'obligation est effective lorsque l'une de ces voies est pourvue d'un réseau.

L'obligation s'applique également aux constructions situées en contre bas de la chaussée. Toutefois, sont exonérées de cette obligation les constructions difficilement raccordables, dès lors qu'elles sont équipées d'une installation d'assainissement autonome conforme recevant l'ensemble des eaux usées. Dans le cadre de l'intégration des réseaux construits par les aménageurs ou lotisseurs les règles de l'art, le règlement général d'assainissement et l'ensemble de la

réglementation en vigueur devront être respectés afin de permettre leur intégration au domaine public.
Tout déversement d'eaux usées domestiques dans le réseau d'eau usé doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.
Pour les rejets non domestiques, le raccordement est soumis à la délivrance d'une autorisation spéciale de déversement. Elle fixe les caractéristiques générales que doivent présenter les eaux industrielles. L'autorisation peut faire renvoi à une convention spéciale de déversement.

Il est interdit de déverser dans les réseaux d'eaux usées :
- les eaux pluviales, les eaux de sources,
- le contenu des installations d'assainissement non collectif,
- tout corps solide ou non, susceptible de nuire :
  - au bon état ou au bon fonctionnement du réseau d'assainissement et des ouvrages d'épuration,
  - à la santé du personnel d'exploitation des ouvrages du services d'assainissement,
  - à la flore et la faune aquatique en aval des points de rejets des collecteurs publics.

En l'absence de réseau d'eaux usées, un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur devra être mis en place.
Les dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, implantés et entretenus de manière à ne présenter aucun risque de contamination ou de pollution des eaux. Les contrôles techniques relatifs à la conception ou la réhabilitation, l'implantation, la bonne exécution des ouvrages sont effectués par l'organisme compétant pour la gestion de l'assainissement non collectif, ainsi que le contrôle périodique du bon fonctionnement. Lorsque le réseau public d'eaux usées est réalisé, les propriétaires ont obligation de se raccorder dans les deux ans. Dans le cas, où leur système d'assainissement non collectif est conforme, l'organisme compétant peut accorder une dérogation allant jusqu'à 10 ans par rapport à la date d'installation du dispositif.

Eaux pluviales
Les conditions de régulation des eaux pluviales sont définies en annexe 4 du règlement.

4.3 Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les lignes d'énergie électrique, les câbles téléphoniques et autre réseau câblé doivent être réalisés en souterrain

4.4 Déchets urbains et encombrants

Il sera crée à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets.

Habitat collectif :

Déchets urbains (ordures ménagères) : il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des conteneurs, à raison de 1.5m² par logement avec une surface minimum de 6m².

Encombrants : au dessus de 25 logements, un local de 15m² minimum doit être crée. Ce local sera augmenté d'1m² par tranche de 5 logements supplémentaires.

ARTICLE UF 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS (SURFACE, FORME, DIMENSIONS)

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration.

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

RECUL INDIQUE

Les constructions doivent respecter, lorsqu'il existe, le recul indiqué au plan.

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou en retrait d'au moins 3 mètres des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

CAS PARTICULIERS

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- Lorsqu'il s'agit de modifications, transformations ou d'extensions de bâtiments existants à condition que le retrait avant travaux ne soit pas diminué et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient;
- Aux équipements publics ou d'intérêt général nécessaire à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc.).

ARTICLE UF 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Implantation par rapport aux limites séparatives de la zone

Les constructions doivent être édifiées à 6 mètres minimum des limites séparatives de la zone.

Implantation par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées sur l'une des limites latérales. A défaut les marges d'isolement s'imposent. En fond de terrain, les marges d'isolement doivent être respectées.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d) :

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 4 mètres.

Longueur de vue (L) :

Toute baie doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 mètres. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.
La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

CAS PARTICULIERS

- ✓ Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :
    - o que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
    - o que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

- ✓ Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

ARTICLE UF 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :
La distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé avec un minimum de 5 mètres.

EXCEPTIONS

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :

- ✓ Aux équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers.

- ✓ Aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
    - o Qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairement et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants ;
    - o Que les distances entre les bâtiments ne soient pas diminuées.

ARTICLE UF 9 – EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE UF 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

(voir définition en pièce 3b. "Annexes du règlement")

La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder **7 mètres**.

CAS PARTICULIERS
Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements publics d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

ARTICLE UF 11 – ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

11.0 L'aspect des constructions

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent être en harmonie avec le milieu environnant et le site.
Une construction faisant œuvre d'architecture contemporaine, et intégrée dans le paysage urbain pourra être autorisée.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 Les murs et clôtures

a- En bordure de rue :

- La nécessité d'assurer la continuité des clôtures détermine la hauteur.
- Elles seront constituées :
  - soit d'un mur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux, éventuellement surmonté d'une grille à barreaux droits (sans courbe ni torsade).
  - Soit d'une haie vive d'essence locale, doublant un treillage ou un grillage de teinte foncée.
- L'arase des portillons et portails devra être horizontale et alignée avec la hauteur de la clôture.
- Les portails seront constitués en bois ou en métal à barreaux droits.

b- En limite séparative :

Elles ne devront pas excéder 2 m de hauteur et seront composées :

- d'une haie vive doublant, éventuellement un treillage ou grillage, de teinte vert foncé de préférence.

11.3 Les couvertures

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

11.4 Les ouvrages en saillie

Les antennes paraboliques seront installées sur une façade non visible de la voie publique ou posées à même le sol.
Les coffrets, compteurs et boites aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.
Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une conception prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

ARTICLE UF 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement de véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou transformées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.
Le constructeur devra justifier que le nombre d'emplacements prévus correspond aux besoins issus de la construction.
Il sera réalisé pour ce faire, sur le terrain, le nombre de places minimum fixé en annexe.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- ✓ Réalisation de places de stationnement communes à plusieurs équipements publics ou d'intérêts général, sous réserve que :
  - ces équipements puissent gérer conjointement ces places de stationnement, notamment en termes d'horaire d'utilisation.
  - un des équipements accueille ces places de stationnement
  - les terrains de ces équipements soient situés à moins de 300 mètres les uns des autres.
- ✓ Réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- ✓ Acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat.
- ✓ Concession de 16 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

ARTICLE UF 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les éléments remarquables de patrimoine paysager localisés aux documents graphiques sur les plans n°1 et n°2 devront être préservés en application de l'article L123.1.7° du code de l'urbanisme. Ces végétaux seront maintenus ou remplacés par des végétaux d'essences identiques.

Aménagement des espaces libres, plantations

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Aménagement des espaces libres

La superficie d'espace non bâti devra être traitée en espace libre.

Rappel : les espaces libres sont des espaces ne comportant aucun ouvrage au dessus du terrain naturel. Ils comprennent :

- des espaces minéraux : voiries, allées, cours, esplanades…
- des jardins et des espaces verts de pleine terre
- des places de stationnement de surface.

30% au moins de la superficie des espaces libres devra être traitée en espace vert.

Plantations et aménagements paysagers

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes : les arbres existants sur le terrain doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes dont le tronc mesurera 10 cm de diamètre à 1m du sol.

Il sera planté au moins un arbre à grand développement pour 100m² d'espace libre. Il s'agit d'une moyenne, les arbres pouvant être regroupés en bosquets.

La liste des espèces préconisées est donnée en annexe.

✓ Aménagement particulier des marges de recul :

Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement, l'espace entre la construction et l'alignement doit recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige, arbustes, plantes d'agrément, passages dallés, etc...).
Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que possible les espaces minéraux sablés, dallés, ou pavés selon les règles de l'art de préférence aux surfaces bétonnées ou bitumées.

✓ Plantation des parcs de stationnement et de leurs accès
Les aires et parcs de stationnement doivent être plantés à raison de d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements
Autour des parcs de stationnement, qu'ils soient publics ou privés, doivent être aménagés des écrans végétaux plantés d'arbres et d'arbustes. Lorsque la surface des aires de stationnement excède 1000m², elles doivent être divisées par des rangées d'arbres et d'arbustes, afin tout à la fois d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.
Les écrans végétaux seront constitués d'un mélange d'au moins sept essences d'arbres et d'arbustes mêlés, en se référant à la liste des plantes précisée en annexe.

✓ Plantations le long des clôtures
Des haies arbustives doivent accompagner les clôtures.
Elles seront constituées d'essences locales de plusieurs espèces différentes à feuillage vert, caduque ou persistant et favorables à l'avifaune et des espèces à fleurs dont une liste est donnée en annexe au présent règlement.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le COS maximal autorisé est de 0,5.

Les règles du présent article ne sont pas applicables :
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Chapitre UG

La zone UG est constituée par l'habitat sous forme pavillonnaire.
Elle comprend cinq secteurs :
- les secteurs UGa, UGb, UGc et UGd, dont les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, de hauteur, et de COS, diffèrent ;
- le secteur UGe, qui permet d'accueillir une opération d'ensemble de logements mixtes.

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

ARTICLE UG 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

✓ Les installations et occupations du sol de toute nature si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel et urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.
✓ Les constructions à destination :
- de commerce,
- d'hébergement hôtelier,
- d'industrie,
- d'exploitation agricole ou forestière,
- d'entrepôt.

✓ Les dépôts de toute nature.
✓ L'aménagement de terrain pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
✓ Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane dans les bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
✓ Les carrières et les décharges.
✓ Les affouillements et exhaussements des sols qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voiries ou de réseaux divers ainsi qu'aux aménagements paysagers.

ARTICLE UG2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Zone UG, secteurs UGa, UGc, UGd
✓ Les établissements ou installations à destination de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services à condition que toutes le mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains et n'apporte pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
✓ Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L123.1.7°du Code de l'Urbanisme localisés aux documents graphiques sous réserve qu'ils soient conçus dans le sens d'une préservation
- des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments ;
- de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des jardins organisant l'unité foncière.

Les prescriptions suivantes s'appliquent complémentairement à celles de la zone.

Secteur UGe
Les occupations et utilisations du sol ci-dessus doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement du secteur présentées en pièce 2b du PLU.

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques, et nuisances prescrites à la fin de l'article.

<u>Protection, risques et nuisances</u>

Espaces arborés à préserver:
Les constructions et occupations du sol qui y sont autorisées doivent tenir compte de la qualité des plantations existantes et ne pas compromettre le caractère arboré du secteur.

Eléments paysagers à protéger au titre du L123.1.7°
Les éléments remarquables de patrimoine bâti et paysager localisés les plans n°1 et 2 des documents graphiques, font l'objet de mesures de protection édictées aux articles UG2, UG11 et UG13 en application des dispositions de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme.

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transport terrestre.
La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transport doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées par la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et ses textes d'application.
L'arrêté préfectoral du 26 juin 2001 portant classement des infrastructures de transport terrestres dans la commune de Vigny au titre de la loi sur le bruit, détermine la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolement acoustique.
Ce plan et l'arrêté préfectoral sont présentés en annexe du PLU.

Secteurs archéologiques définis par arrêté préfectoral
Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Un périmètre pour les vestiges est défini par le préfet de région. Les projets de construction susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site de vestiges archéologiques sont soumis à l'avis de la DRAC (plan de localisation annexé).

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 3 – ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3.1 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, aménagée sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

Secteur UGe

L'aménagement de nouveaux accès doit se faire conformément aux principes définis dans la pièce n°2b : « Orientations d'aménagement »

3.2 Voirie
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, aménagée sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

ARTICLE UG 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

4.2 Assainissement

Eaux usées

Conformément aux dispositions de l'article L. 1331-1 du Code de la santé publique, toutes les constructions qui ont un accès au réseau disposé pour recevoir les eaux usées domestiques et situées sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordées à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de la mise en service du réseau public. Pour une construction riveraine de plusieurs voies, l'obligation est effective lorsque l'une de ces voies est pourvue d'un réseau.

L'obligation s'applique également aux constructions situées en contre bas de la chaussée. Toutefois, sont exonérées de cette obligation les constructions difficilement raccordables, dès lors qu'elles sont équipées d'une installation d'assainissement autonome conforme recevant l'ensemble des eaux usées. Dans le cadre de l'intégration des réseaux construits par les aménageurs ou lotisseurs les règles de l'art, le règlement général d'assainissement et l'ensemble de la réglementation en vigueur devront être respectés afin de permettre leur intégration au domaine public.
Tout déversement d'eaux usées domestiques dans le réseau d'eau usé doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.
Pour les rejets non domestiques, le raccordement est soumis à la délivrance d'une autorisation spéciale de déversement. Elle fixe les caractéristiques générales que doivent présenter les eaux industrielles. L'autorisation peut faire renvoi à une convention spéciale de déversement.

Il est interdit de déverser dans les réseaux d'eaux usées :
- les eaux pluviales, les eaux de sources,
- le contenu des installations d'assainissement non collectif,
- tout corps solide ou non, susceptible de nuire :
  - au bon état ou au bon fonctionnement du réseau d'assainissement et des ouvrages d'épuration,
  - à la santé du personnel d'exploitation des ouvrages du services d'assainissement,
  - à la flore et la faune aquatique en aval des points de rejets des collecteurs publics.

En l'absence de réseau d'eaux usées, un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur devra être mis en place.
Les dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, implantés et entretenus de manière à ne présenter aucun risque de contamination ou de pollution des eaux. Les contrôles techniques relatifs à la conception ou la réhabilitation, l'implantation, la bonne exécution des ouvrages sont effectués par l'organisme compétant pour la gestion de l'assainissement non collectif, ainsi que le contrôle périodique du bon fonctionnement. Lorsque le réseau public d'eaux usées est réalisé, les propriétaires ont obligation de se raccorder dans les deux ans. Dans le cas, où leur système d'assainissement non collectif est conforme, l'organisme compétant peut accorder une dérogation allant jusqu'à 10 ans par rapport à la date d'installation du dispositif.

Eaux pluviales

Les conditions de régulation des eaux pluviales sont définies en annexe 4 du règlement.

4.3 Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les lignes d'énergie électrique, les câbles téléphoniques et autre réseau câblé doivent être réalisés en souterrain.

4.4 Déchets urbains et encombrants

Il sera crée à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets.

Habitat collectif :

Déchets urbains (ordures ménagères) : il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des conteneurs, à raison de 1.5m² par logement avec une surface minimum de 6m².

Encombrants : au dessus de 25 logements, un local de 15m² minimum doit être crée. Ce local sera augmenté d'1m² par tranche de 5 logements supplémentaires.

ARTICLE UG 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS (SURFACE, FORME, DIMENSIONS)

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration.

Zone UG uniquement
Un terrain doit, pour être constructible, avoir une superficie de 600 m² minimum.

Secteurs UGa, UGb, UGc et UGe
Aucune prescription.

Secteur UGd
Un terrain doit, pour être constructible, avoir une superficie de 1000 m² minimum.

CAS PARTICULIERS
Ces prescriptions ne se sont pas applicables :
- Aux équipements publics ou d'intérêt général nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc.).
- Aux terrains bâtis existants, en cas de modification, extension, ou surélévation d'un bâtiment qui, après modification, surélévation, ou extension, respecte la surface hors œuvre nette affectée à la parcelle.

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

Zone UG et secteur UGb

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 6 mètres de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.

Secteurs UGa
Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 6 mètres de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.
Elles doivent en outre être implantées dans une bande de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.

Secteurs UGc et UGd

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 4 mètres de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.

Secteur UGe
Les constructions doivent s'implanter selon les orientations d'aménagement fixées en pièce 2b du PLU.

CAS PARTICULIERS

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :
- Lorsqu'il s'agit de modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants à condition que le retrait avant travaux ne soit pas diminué et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient;
- Aux ouvrages enterrés (garages, rampes d'accès, caves…) et aux saillies non closes sur les façades n'excédant pas 0,80 mètre de profondeur (auvents, balcons, escaliers, débords de toiture…).
- Aux équipements publics ou d'intérêt général nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, locaux de collecte des déchets etc.).

Les piscines non couvertes et abris de jardin d'une superficie hors œuvre brute limitée à 9m² devront obligatoirement être implantés à une distance d'au moins 4m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privés.

ARTICLE UG 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain.

Terrains dont la dimension de façade est inférieure à 20 mètres
Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites latérales.
A défaut d'implantation sur la seconde limite latérale et en fond de terrain, les marges d'isolement doivent être respectées.

Terrains dont la dimension de façade est supérieure à 20 mètres
Les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou sur les limites latérales ; à défaut les marges d'isolement s'imposent. En fond de terrain, les marges d'isolement doivent être respectées.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d) :
La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 4 mètres.

Longueur de vue (L) :
Toute baie doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite

séparative avec un minimum de 4 mètres. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

CAS PARTICULIERS

- ✓ Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :
  - o que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
  - o que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

- ✓ Les piscines non couvertes devront obligatoirement respecter une marge d'isolement minimale de 2,5m par rapport à toutes les limites séparatives.

- ✓ Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :
  - o aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).
  - o aux abris de jardins à édifier sur des propriétés bâties sous réserve que la surface hors œuvre brute n'excède pas 9m².

ARTICLE UG 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

- la distance entre 2 bâtiments ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé avec un minimum de **4 mètres**.

CAS PARTICULIERS

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :

- ✓ Aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

- ✓ Aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
  - o Qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairement et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants ;
  - o Que les distances entre les bâtiments ne soient pas diminuées.

ARTICLE UG 9 – EMPRISE AU SOL

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

CAS PARTICULIERS

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- A la construction d'annexe dans la limite d'une emprise au sol totale de 12m².

- Aux constructions détruites par sinistre si la demande de permis de construire est déposée dans les trois ans à compter du sinistre.
- Aux équipements publics ou d'intérêt général nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc.)
- Aux constructions ou aménagements de bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UG 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

(voir définition en pièce 3b. "Annexes du règlement")

Zone UG, secteurs UGb, UGc, UGd et UGe, (sauf secteur UGa)

La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder **7 mètres**.
Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

Secteur UGa
La hauteur totale des constructions mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder **8 mètres** au faîtage.
Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

CAS PARTICULIERS
Les règles du présent article ne sont pas applicables :
- aux équipements d'intérêt général dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

ARTICLE UG 11 – ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Les éléments remarquables de patrimoine bâti protégés au titre de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme, listés en annexe 5 du règlement et repérés aux plans n°1 et 2 des documents graphiques.
Les travaux exécutés sur un élément protégé doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ou éléments ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.
Les murs de clôture doivent être conservés, ou refaits à l'identique. Ils pourront être modifiés en vue de la création d'un accès ou pour permettre l'édification d'un bâtiment.

Espaces d'agrément et jardins répertoriés au titre de l'article L.123.1.7è du code de l'urbanisme et repéré aux plans n° 1 et 2 du PLU
Les espaces d'agrément et les jardins répertoriés au titre de l'article L.123.1.7° du code de l'urbanisme, et repérés aux plans n°1 et 2 des documents graphiques doivent être préservés. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée dans les cas suivants :
- Si le bâtiment à construire est susceptible de compromettre le caractère paysager de l'ensemble.
- Si le bâtiment à construire nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grandes qualités contribuant au caractère paysager de l'ensemble.

Dans ces espaces, il peut être ponctuellement autorisé des voies d'accès ou des places de stationnement si ces aménagements ne compromettent ni le caractère paysager d'ensemble ni la pérennité des arbres.

11.0 L'aspect des constructions

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'inscrire harmonieusement.
L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des points de vue sur le paysage.

Une construction faisant oeuvre d'architecture contemporaine, et intégrée dans le paysage urbain pourra être autorisée.

11.1 Les murs et clôtures

Zone UG sauf secteur UGd

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent.

a- En bordure de rue :

- La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine la hauteur.
- Elles seront constituées :
    - soit d'un mur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou revêtu d'un enduit taloché.
    - soit d'un mur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou revêtu d'un enduit taloché, surmonté d'une grille à barreaux droits (sans courbe ni torsade).
    - Soit d'une haie vive d'essence locale doublant éventuellement un grillage.
- L'arase des portillons et portails devra être horizontale et alignée avec la hauteur de la clôture.
- Les portails seront constitués en bois ou en métal.

b- En limite séparative :

Elles ne devront pas excéder 2 m de hauteur et seront composées :

- soit d'une haie vive doublant éventuellement un treillage ou grillage, de teinte vert foncé de préférence,
- soit de fascines ou échalas de bois jointifs de teinte naturelle,
- soit d'un mur revêtu d'un enduit taloché ou d'un mur réalisé en pierre apparente, d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Secteur UGd

a- En bordure de rue :

- La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine la hauteur.
- Elles seront constituées :
    - Soit d'un mur réalisé en pierres apparentes appareillées ou revêtu d'un enduit taloché.
    - Soit d'une haie vive d'essence locale.
    - Soit d'un mur réalisé en pierres apparentes appareillées ou revêtu d'un enduit taloché doublé, surmonté d'une haie vive d'essence locale.
- L'arase des portillons et portails devra être horizontale.
- Les portails seront constitués en bois ou en métal.

b- En limite séparative et en bordure de sente:

Elles ne devront pas excéder 2 m de hauteur et seront composées :

- d'une haie vive doublant éventuellement un treillage ou grillage, de teinte vert foncé de préférence.

11.3 Les couvertures

Les toitures seront réalisées en petites tuiles plates ou petits moules.
L'ardoise et la tuile mécanique ne sont autorisées que pour la réfection à l'identique des toitures existantes.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

11.4 Les ouvrages en saillie
Les antennes paraboliques seront installées sur une façade non visible de la voie publique ou posées à même le sol.
Les coffrets, compteurs et boites aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.
Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une conception prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

11.5 Les enduits
Il est interdit de décroûter une façade recouverte d'un enduit pour ne pas rendre visible des moellons initialement recouverts par un enduit. La teinte des enduits doit rappeler celle de la pierre calcaire.

11.6 Les menuiseries
Lors de réfection ou percement de constructions anciennes, les menuiseries doivent être refaites à l'identique au matériau d'origine, de coloris pastel ou foncé.

Les volets sont en bois peint, à barres horizontales sans écharpe, persiennés ou semi-persiennés.

ARTICLE UG 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement de véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou transformées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.
Le constructeur devra justifier que le nombre d'emplacements prévus correspond aux besoins issus de la construction.
Il sera réalisé pour ce faire, sur le terrain, le nombre de places minimum fixé en annexe.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

ARTICLE UG 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

L'arbre remarquable (hêtre rouge) protégé au titre de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme, et repéré aux plans n°1 et 2 des documents graphiques, doit être préservé.

Pour cet arbre, le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre et dont le centre est le tronc de l'arbre au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

Espaces arborés à préserver répertoriés au titre de l'article L.123.1.7è du code de l'urbanisme et repérés aux plans n° 1 et 2 des documents graphiques

Ces espaces arborés sont à conserver, à protéger ou à créer. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création d'espace arboré est interdit.

Aménagement des espaces libres, plantations

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Aménagement des espaces libres

La superficie d'espace non bâti devra être traitée en espace libre.

Rappel : les espaces libres sont des espaces ne comportant aucun ouvrage au dessus du terrain naturel. Ils comprennent :

- des espaces minéraux : voiries, allées, cours, esplanades…
- des jardins et des espaces verts de pleine terre
- des places de stationnement de surface.

50% au moins de la superficie des espaces libres devra être traitée en espace vert.

Plantations et aménagements paysagers

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes : les arbres existants sur le terrain doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes dont le tronc mesurera 10 cm de diamètre à 1m du sol.

Il sera planté au moins un arbre à grand développement pour 100m² d'espace libre. Il s'agit d'une moyenne, les arbres pouvant être regroupés en bosquets.

La liste des espèces préconisées est donnée en annexe.

✓ Aménagement particulier des marges de recul :

Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement, l'espace entre la construction et l'alignement doit recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige, arbustes, plantes d'agrément, passages dallés, etc...).

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que possible les espaces minéraux sablés, dallés, ou pavés selon les règles de l'art de préférence aux espaces bétonnées ou bitumées.

✓ Aménagement des surfaces de stationnement à l'intérieur de la parcelle

Sauf pour des raisons de contraintes topographiques, les bandes de roulements seront privilégiées aux surfaces entièrement bétonnées ou bitumées.

✓ Plantations le long des clôtures

Des haies arbustives doivent accompagner les clôtures.

Elles seront constituées d'essences locales de plusieurs espèces différentes à feuillage vert, caduque ou persistant et favorables à l'avifaune et des espèces à fleurs dont une liste est donnée en annexe au présent règlement.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Zone UG, secteurs UGa, UGd et UGe
Le COS maximal autorisé est de 0,30.

Secteur UGb
Le COS maximal autorisé est de 0,10.

Secteur UGc
Le COS maximal autorisé est de 0,40.

CAS PARTICULIERS
Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers.
- Aux constructions ou aménagements de bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

Chapitre UI

La zone UI est réservée aux établissements industriels, scientifiques et techniques, et aux activités artisanales.

Elle comprend :
- le secteur UIa, regroupant les activités industrielles et artisanales du Bord'Haut, et qui bénéficie de dispositions réglementaires différentes aux articles 5, 10 et 14.
- le secteur UIb, correspondant à la zone d'activités de la Croix Jacquebot, et dont les prescriptions aux articles 5, 6 et 10 diffèrent.

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

ARTICLE UI 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

✓ Les constructions ou installations à destination :
- d'habitation hormis celles autorisées à l'article 2,
- d'exploitation agricoles ou forestière à l'exception de celles spécifiées à l'article 2.

✓ Les dépôts de toute nature, à l'exception de ceux spécifiés à l'article 2,
✓ L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
✓ Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane dans des bâtiments et remises ou sur le terrain ou est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
✓ Les carrières.
✓ Les décharges.
✓ Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.

ARTICLE UI 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

✓ L'implantation ou l'extension d'installation classée pour la protection de l'environnement à condition que soient mises en œuvre toute les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et des nuisances et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructure et d'assainissement.

✓ Les dépôts liés aux activités industrielles et agricoles, à condition qu'ils s'intègrent dans des locaux adaptés.

✓ Les constructions à usage d'habitation sous réserve :
- qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés ;
- que les nouvelles constructions soient en extension de la construction existante
- que le projet améliore la qualité des abords de son site d'implantation, et s'intègre dans l'environnement ;

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques, et nuisances prescrites à la fin de l'article.

<u>Protection, risques et nuisances</u>

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transport terrestre.
La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transport doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées par la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et ses textes d'application.
L'arrêté préfectoral du 26 juin 2001 portant classement des infrastructures de transport terrestres dans la commune de Vigny au titre de la loi sur le bruit, détermine la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolement acoustique.
Ce plan et l'arrêté préfectoral sont présentés en annexe du PLU.

Secteurs archéologiques définis par arrêté préfectoral
Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Un périmètre pour les vestiges est défini par le préfet de région. Les projets de construction susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site de vestiges archéologiques sont soumis à l'avis de la DRAC (plan de localisation annexé).

Espaces arborés à protéger au titre de l'article L 123.1.7° du code de l'urbanisme:
Les éléments remarquables de patrimoine paysager protégés au titre de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme, et identifiés sur les plans n°1 et 2 des documents graphiques, font l'objet de protections prévues à l'article UI13.

Protection des axes d'écoulement pluvial
Lors d'orages ou de fortes pluies des eaux peuvent circuler temporairement dans les vallons. En conséquence, toute construction nouvelle, remblais ou clôture ne pourra être édifié à moins de 5 mètres de part et d'autre des axes d'écoulement indiqués aux pièces n°1 et 2 des documents graphiques.
Les aménagements peuvent cependant faire exception à cette interdiction. Le permis de construire ou d'aménager devra comporter un volet hydraulique précisant l'axe d'écoulement et les techniques mises en oeuvre pour assurer la mise hors d'eau de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 – ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3.1 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, aménagée sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

ARTICLE UI 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable
Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

4.2 Assainissement

Eaux usées
Conformément aux dispositions de l'article L. 1331-1 du Code de la santé publique, toutes les constructions qui ont un accès au réseau disposé pour recevoir les eaux usées domestiques et situées sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordées à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de la mise en service du réseau public. Pour une construction riveraine de plusieurs voies, l'obligation est effective lorsque l'une de ces voies est pourvue d'un réseau.

L'obligation s'applique également aux constructions situées en contre bas de la chaussée. Toutefois, sont exonérées de cette obligation les constructions difficilement raccordables, dès lors qu'elles sont équipées d'une installation d'assainissement autonome conforme recevant l'ensemble des eaux usées. Dans le cadre de l'intégration des réseaux construits par les aménageurs ou lotisseurs les règles de l'art, le règlement général d'assainissement et l'ensemble de la réglementation en vigueur devront être respectés afin de permettre leur intégration au domaine public.
Tout déversement d'eaux usées domestiques dans le réseau d'eau usé doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.
Pour les rejets non domestiques, le raccordement est soumis à la délivrance d'une autorisation spéciale de déversement. Elle fixe les caractéristiques générales que doivent présenter les eaux industrielles. L'autorisation peut faire renvoi à une convention spéciale de déversement.

Il est interdit de déverser dans les réseaux d'eaux usées :
- les eaux pluviales, les eaux de sources,
- le contenu des installations d'assainissement non collectif,
- tout corps solide ou non, susceptible de nuire :
  - au bon état ou au bon fonctionnement du réseau d'assainissement et des ouvrages d'épuration,
  - à la santé du personnel d'exploitation des ouvrages du services d'assainissement,
  - à la flore et la faune aquatique en aval des points de rejets des collecteurs publics.

En l'absence de réseau d'eaux usées, un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur devra être mis en place.
Les dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, implantés et entretenus de manière à ne présenter aucun risque de contamination ou de pollution des eaux. Les contrôles techniques relatifs à la conception ou la réhabilitation, l'implantation, la bonne exécution des ouvrages sont effectués par l'organisme compétant pour la gestion de l'assainissement non collectif, ainsi que le contrôle périodique du bon fonctionnement. Lorsque le réseau public d'eaux usées est réalisé, les propriétaires ont obligation de se raccorder dans les deux ans. Dans le cas, où leur système d'assainissement non collectif est conforme, l'organisme compétant peut accorder une dérogation allant jusqu'à 10 ans par rapport à la date d'installation du dispositif.

Eaux pluviales
Les conditions de régulation des eaux pluviales sont définies en annexe 4 du règlement.

4.3 Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone et câblé doivent être enterrés.

4.4 Déchets urbains et encombrants

Il sera crée à l'occasion de toute construction, à l'intérieur de la parcelle, un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets.

ARTICLE UI 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS (SURFACE, FORME, DIMENSIONS)

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration.

Secteur UIb
Un terrain pour être constructible doit avoir une superficie de 1000m² minimum.

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

RECUL INDIQUE

Les constructions doivent respecter, lorsqu'il existe, le recul indiqué au plan.

Zone UI (sauf secteurs UIa et UIb)
En l'absence de recul indiqué, les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 6 mètres de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées et à 70 mètres minimum de la RD14.

Secteur UIa
En l'absence de recul indiqué les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 6 mètres de l'alignement de voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.

Secteur UIb
En l'absence de recul indiqué les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 15 mètres de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.

CAS PARTICULIERS
Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Lorsqu'il s'agit de modifications, transformations ou d'extensions de bâtiments existants à condition que le retrait avant travaux ne soit pas diminué et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient;
- Aux équipements publics ou d'intérêt général nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc.).

ARTICLE UI 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

L'implantation des constructions devra respecter la zone d'implantation portée au plan de zonage.

Zone UI
Les constructions doivent respecter les marges d'isolement.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d) :
La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 4 mètres.

Longueur de vue (L) :
Toute baie doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 2,5 mètres. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

Secteur Ula
Les constructions peuvent être édifiées sur l'une des limites séparatives. A défaut, les marges d'isolement s'imposent.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d) :
La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 2,50 mètres.

Longueur de vue (L) :
Toute baie doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 mètres. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

Secteur Ulb
Les constructions peuvent être édifiées sur l'une des limites séparatives. A défaut, les marges d'isolement s'imposent. En fond de terrain les marges d'isolement par rapport à la limite de la zone ou la limite d'implantation définie au plan doivent être respectées.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d) :
La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 4 mètres.

Longueur de vue (L) :
Toute baie doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 mètres. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

CAS PARTICULIERS

- ✓ Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :
    - o que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
    - o que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- ✓ Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

ARTICLE UI 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :
La distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé avec un minimum de 6 mètres.

CAS PARTICULIERS

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :
- ✓ Aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
- ✓ Aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
    - o Qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairement et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants ;
    - o Que les distances entre les bâtiments ne soient pas diminuées.

ARTICLE UI 9 – EMPRISE AU SOL

Zone UI (sauf secteurs UIa et UIb)
L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

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

Secteurs UIb
L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

CAS PARTICULIERS
Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :
- Aux équipements publics ou d'intérêt général nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc.).

ARTICLE UI 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

(voir définition en pièce 3b. "Annexes du règlement")

Zone UI (sauf secteurs UIa et UIb)
La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder 8 mètres.

Un dépassement dans une limite de 2 mètres pourra être autorisé pour des éléments singuliers d'architecture.

Secteurs UIa
La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder **8 mètres**.

Secteur UIb
La hauteur totale des bâtiments prise au niveau du faîtage ou de l'acrotère de la dalle-terrasse ne devra pas dépasser la cote altimétrique 129 m NGF.

CAS PARTICULIERS
La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée à partir du sol naturel est limitée à **7 mètres.**

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements d'intérêt général dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

ARTICLE UI 11 – ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.
L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UI 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement de véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou transformées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.
Le constructeur devra justifier que le nombre d'emplacements prévus correspond aux besoins issus de la construction.
Il sera réalisé pour ce faire, sur le terrain, le nombre de places minimum fixé en annexe.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

ARTICLE UI 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Espaces arborés à préserver répertoriés au titre de l'article L.123.1.7è du code de l'urbanisme et repérés aux plans n° 1 et 2 des documents graphiques
Ces espaces arborés sont à conserver, à protéger ou à créer. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création d'espace arboré est interdit.

Haies et alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.123.1.7è du code de l'urbanisme.
Les haies et alignements d'arbres localisés aux documents graphiques sur les plans n°1 et n°2 devront être préservés en application de l'article L123.1.7° du code de l'urbanisme. Ces végétaux seront maintenus ou remplacés par des végétaux d'essences identiques.

Aménagement des espaces libres, plantations

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Aménagement des espaces libres
La superficie d'espace non bâti devra être traitée en espace libre.
Rappel : les espaces libres sont des espaces ne comportant aucun ouvrage au dessus du terrain naturel. Ils comprennent :
- des espaces minéraux : voiries, allées, cours, esplanades…
- des jardins et des espaces verts de pleine terre
- des places de stationnement de surface.

10% au moins de la superficie des espaces libres devra être traitée en espace vert.

Plantations et aménagements paysagers
Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes : les arbres existants sur le terrain doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes dont le tronc mesurera 10 cm de diamètre à 1m du sol.
Il sera planté au moins un arbre à grand développement pour 100m² d'espace libre. Il s'agit d'une moyenne, les arbres pouvant être regroupés en bosquets.
La liste des espèces préconisées est donnée en annexe.

✓ Aménagement particulier des marges de recul :
Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement, l'espace entre la construction et l'alignement doit recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige, arbustes, plantes d'agrément, passages dallés, etc...).
Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que possible les espaces minéraux sablés, dallés, ou pavés selon les règles de l'art de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

✓ Plantations le long des clôtures
Des haies arbustives doivent accompagner les clôtures.
Elles seront constituées d'essences locales de plusieurs espèces différentes à feuillage vert, caduque ou persistant et favorables à l'avifaune et des espèces à fleurs dont une liste est donnée en annexe au présent règlement.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Zone UI (sauf secteurs UIa et UIb)

Le COS volumétrique maximal autorisé est de 4 m^3/m^2.

Secteur UIa

Le COS volumétrique maximal autorisé est de 3,5 m^3/m^2.

Secteur UIb

Le COS volumétrique maximal autorisé est de 3 m^3/m^2.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
- Aux constructions ou aménagements de bâtiments publics ou d'intérêt collectif à usage scolaire, socioculturel, sanitaire ou hospitalier.

Chapitre UL

La zone UL accueille des équipements de loisirs équestres ainsi que de l'activité d'hébergement.

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

ARTICLE UL 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

✓ Les établissements ou installations classés ou non classés,
✓ Les constructions ou installation à destination :
- d'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article UL2
- de commerces, d'artisanat
- de bureaux et de services
- de locaux industriels
- d'entrepôts.

✓ Le stationnement des caravanes.
✓ L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
✓ Les carrières.
✓ Les décharges.
✓ Les dépôts de toute nature, à l'exception de ceux autorisés dans l'article UL2.
✓ Les affouillements et exhaussements des sols qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voiries ou de réseaux divers ainsi qu'aux aménagements paysagers.

ARTICLE UL 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

✓ Les aménagements, transformations ou extensions de bâtiment existants à destination d'habitation, à conditions qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement, à la direction ou à la surveillance des établissements ou installations et services autorisés.
✓ Les aménagements, transformations ou extensions de bâtiment existants à destination d'hébergement hôtelier à condition que le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin de mieux les intégrer à l'environnement.
✓ Les installations et travaux divers à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne directement ou indirectement pour le voisinage et ne portent pas atteinte au caractère général de la zone.
✓ Les dépôts liés aux équipements autorisés à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement.
✓ La démolition des bâtiments et clôtures si des conditions sanitaires ou de vétusté impératives l'exigent, si l'intérêt général le justifie, et sous réserve que les nouvelles constructions et les aménagements des espaces non bâtis respectent le caractère des lieux avoisinants et le site urbain en général.

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques, et nuisances prescrites à la fin de l'article.

<u>Protection, risques et nuisances</u>

Espaces arborés à préserver:
Les constructions et occupations du sol qui y sont autorisées doivent tenir compte de la qualité des plantations existantes et ne pas compromettre le caractère arboré du secteur.

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transport terrestre.
La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transport doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées par la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et ses textes d'application.
L'arrêté préfectoral du 26 juin 2001 portant classement des infrastructures de transport terrestres dans la commune de Vigny au titre de la loi sur le bruit, détermine la largeur des secteurs affectés

par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolement acoustique.
Ce plan et l'arrêté préfectoral sont présentés en annexe du PLU.

Protection des chemins ruraux
Les chemins identifiés aux plans n°1 et 2 des documents graphiques sont protégés au titre de l'article L.123.1-6° du Code de l'Urbanisme.
Toute destruction de ces chemins, même partielle, est interdite. Leur modification ponctuelle est possible, après autorisation de la municipalité, sous réserve qu'un itinéraire de substitution de la section supprimée soit proposé, itinéraire adapté à la randonnée n'allongeant pas le parcours de manière significative et n'altérant pas la qualité des paysages traversés.

Eléments du patrimoine à protéger au titre du L 123.1.7° :
Les éléments remarquables de patrimoine paysager protégés au titre de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme, et identifiés sur les plans n°1 et 2 des documents graphiques, font l'objet de protections prévues à l'article UL13.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 – ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3.1 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, aménagée sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UL 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable
Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

4.2 Assainissement

Eaux usées
Conformément aux dispositions de l'article L. 1331-1 du Code de la santé publique, toutes les constructions qui ont un accès au réseau disposé pour recevoir les eaux usées domestiques et situées sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordées à ce réseau dans un délai de deux

ans à compter de la date de la mise en service du réseau public. Pour une construction riveraine de plusieurs voies, l'obligation est effective lorsque l'une de ces voies est pourvue d'un réseau.

L'obligation s'applique également aux constructions situées en contre bas de la chaussée. Toutefois, sont exonérées de cette obligation les constructions difficilement raccordables, dès lors qu'elles sont équipées d'une installation d'assainissement autonome conforme recevant l'ensemble des eaux usées. Dans le cadre de l'intégration des réseaux construits par les aménageurs ou lotisseurs les règles de l'art, le règlement général d'assainissement et l'ensemble de la réglementation en vigueur devront être respectés afin de permettre leur intégration au domaine public.
Tout déversement d'eaux usées domestiques dans le réseau d'eau usé doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.
Pour les rejets non domestiques, le raccordement est soumis à la délivrance d'une autorisation spéciale de déversement. Elle fixe les caractéristiques générales que doivent présenter les eaux industrielles. L'autorisation peut faire renvoi à une convention spéciale de déversement.

Il est interdit de déverser dans les réseaux d'eaux usées :
- les eaux pluviales, les eaux de sources,
- le contenu des installations d'assainissement non collectif,
- tout corps solide ou non, susceptible de nuire :
  - au bon état ou au bon fonctionnement du réseau d'assainissement et des ouvrages d'épuration,
  - à la santé du personnel d'exploitation des ouvrages du services d'assainissement,
  - à la flore et la faune aquatique en aval des points de rejets des collecteurs publics.

En l'absence de réseau d'eaux usées, un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur devra être mis en place.
Les dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, implantés et entretenus de manière à ne présenter aucun risque de contamination ou de pollution des eaux. Les contrôles techniques relatifs à la conception ou la réhabilitation, l'implantation, la bonne exécution des ouvrages sont effectués par l'organisme compétant pour la gestion de l'assainissement non collectif, ainsi que le contrôle périodique du bon fonctionnement. Lorsque le réseau public d'eaux usées est réalisé, les propriétaires ont obligation de se raccorder dans les deux ans. Dans le cas, où leur système d'assainissement non collectif est conforme, l'organisme compétant peut accorder une dérogation allant jusqu'à 10 ans par rapport à la date d'installation du dispositif.

Eaux pluviales
Les conditions de régulation des eaux pluviales sont définies en annexe 4 du règlement.

4.3 Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone et câblé doivent être enterrés.

4.4 Déchets urbains et encombrants

Il sera crée à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets.

Habitat collectif :

Déchets urbains (ordures ménagères) : il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des conteneurs, à raison de 1.5m² par logement avec une surface minimum de 6m².

Encombrants : au dessus de 25 logements, un local de 15m² minimum doit être crée. Ce local sera augmenté d'1m² par tranche de 5 logements supplémentaires.

ARTICLE UL 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS (SURFACE, FORME, DIMENSIONS)

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration.

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

Les constructions doivent s'implanter à 10 mètres des voies ou chemins publics.

CAS PARTICULIERS

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- Lorsqu'il s'agit de modifications, transformations ou d'extensions de bâtiments existants à condition que le retrait avant travaux ne soit pas diminué et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient;
- Aux ouvrages enterrés (garages, rampes d'accès, caves…) et aux saillies non closes sur les façades n'excédant pas 0,80 mètre de profondeur (auvents, balcons, escaliers, débords de toiture…).
- Aux équipements publics ou d'intérêt général nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics ou d'intérêt collectif d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, locaux de collecte des déchets etc.).

Les abris de jardin d'une superficie hors œuvre brute limitée à 12m² devront obligatoirement être implantés à une distance d'au moins 4 mètres de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privés.

ARTICLE UL 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions doivent respecter les marges d'isolement.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d) :

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 8 mètres.

Longueur de vue (L) :

Toute baie doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 8 mètres. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

CAS PARTICULIERS

✓ Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :
- o que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- o que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

✓ Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :
- o aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

✓ Les piscines non couvertes et les abris de jardins limités à 12m² de surface hors œuvre brute devront obligatoirement respecter une marge d'isolement minimale de 4m par rapport à toutes les limites séparatives.

ARTICLE UL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :
- la distance entre 2 bâtiments ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé avec un minimum de **8 mètres**.

EXCEPTIONS

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :

✓ Aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

✓ Aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
- o Qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairement et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants ;
- o Que les distances entre les bâtiments ne soient pas diminuées.

ARTICLE UL9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UL10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

(voir définition en pièce 3b. "Annexes du règlement")

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ne peut excéder 7 mètres.

ARTICLE UL11 – ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

11.0 L'aspect des constructions

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent être en harmonie avec le milieu environnant et le site.
Toute architecture étrangère à la région ou tout pastiche est interdit.
Toutefois, une construction faisant œuvre d'architecture contemporaine, et intégrée dans le paysage urbain pourra être autorisée.

Les constructions qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites aux paysages sont interdites.

11.1 Les couvertures

Les toitures seront réalisées en tuiles plates ou petites moules.
L'ardoise, la tuile mécanique ou le shingle ne sont autorisées que pour la réfection à identique des toitures existantes.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

11.2 Les ouvrages en saillie
Les antennes paraboliques seront installées sur une façade non visible de la voie publique ou posées à même le sol.
Les coffrets, compteurs et boites aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.
Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une conception prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

ARTICLE UL12 – STATIONNEMENT

Le stationnement de véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou transformées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.
Le constructeur devra justifier que le nombre d'emplacements prévus correspond aux besoins issus de la construction.
Il sera réalisé pour ce faire, sur le terrain, le nombre de places minimum fixé en annexe.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.
En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

ARTICLE UL13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les haies à préserver répertoriés au titre de l'article L.123.1.7è du code de l'urbanisme localisées aux documents graphiques sur les plans n°1 et n°2 doivent être préservés en application de l'article L123.1.7° du code de l'urbanisme. Ces végétaux seront maintenus ou remplacés par des végétaux d'essences identiques.

Espaces arborés à préserver répertoriés au titre de l'article L.123.1.7è du code de l'urbanisme et repérés aux plans n° 1 et 2 des documents graphiques

Ces espaces arborés sont à conserver, à protéger ou à créer. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création d'espace arboré est interdit.

Aménagement des espaces libres, plantations

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Aménagement des espaces libres

La superficie d'espace non bâti devra être traitée en espace libre.

Rappel : les espaces libres sont des espaces ne comportant aucun ouvrage au dessus du terrain naturel. Ils comprennent :

- des espaces minéraux : voiries, allées, cours, esplanades…
- des jardins et des espaces verts de pleine terre
- des places de stationnement de surface.

40% au moins de la superficie des espaces libres devra être traitée en espace vert.

Plantations et aménagements paysagers

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes : les arbres existants sur le terrain doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes dont le tronc mesurera 10 cm de diamètre à 1m du sol.

Il sera planté au moins un arbre à grand développement pour 100m² d'espace libre. Il s'agit d'une moyenne, les arbres pouvant être regroupés en bosquets.

La liste des espèces préconisées est donnée en annexe.

✓ Aménagement particulier des marges de recul :

Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement, l'espace entre la construction et l'alignement doit recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige, arbustes, plantes d'agrément, passages dallés, etc...).

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que possible les espaces minéraux sablés, dallés, ou pavés selon les règles de l'art de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

✓ Plantations le long des clôtures

Des haies arbustives doivent accompagner les clôtures.

Elles seront constituées d'essences locales de plusieurs espèces différentes à feuillage vert, caduque ou persistant et favorables à l'avifaune et des espèces à fleurs dont une liste est donnée en annexe au présent règlement.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Aucune prescription.

TITRE 2

LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

AU

Chapitre AU

La zone AU comprend des terrains non équipés destinés à accueillir une urbanisation à vocation principale d'habitat sous la forme d'opération d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement du secteur.
Elle est localisée au lieu dit « les Ormeteaux ».

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

ARTICLE AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

✓ Les installations et occupations du sol de toute nature si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.
✓ Les constructions ou installations à destination :

- D'hébergement hôtelier.
- D'industries.
- D'exploitation agricole ou forestière.
- D'entrepôts.

✓ La démolition de bâtiment et de clôtures dont la qualité architecturale donne au paysage urbain son caractère,
✓ Les dépôts de toute nature,
✓ L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
✓ Le stationnement des caravanes, à l'exclusion de celui d'une caravane dans les bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
✓ Les carrières.
✓ Les décharges.
✓ Les affouillements et exhaussements des sols qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voiries ou de réseaux divers ainsi qu'aux aménagements paysagers.

ARTICLE AU 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

✓ **Les autorisations de construire** concernant les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 ne pourront être délivrées que si leur desserte en voirie et réseaux divers est assurée par une tranche opérationnelle de l'urbanisation de la zone AU **compatible avec les orientations d'aménagement et ne compromettent pas l'aménagement du reste de la zone**.
✓ les établissements ou installations à destination de commerce, d'artisanat et de bureaux à condition que toute les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages et n'apportent pas une gène qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques, et nuisances prescrites ci-après.

<u>Protection, risques et nuisances</u>

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transport terrestre.
La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transport doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées par la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et ses textes d'application.
L'arrêté préfectoral du 26 juin 2001 portant classement des infrastructures de transport terrestres dans la commune de Vigny au titre de la loi sur le bruit, détermine la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolement acoustique.
Ce plan et l'arrêté préfectoral sont présentés en annexe du PLU.

Secteurs archéologiques définis par arrêté préfectoral
Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Un périmètre pour les vestiges est défini par le préfet de région. Les projets de construction susceptibles de compromettre la

conservation ou la mise en valeur d'un site de vestiges archéologiques sont soumis à l'avis de la DRAC (plan de localisation annexé).

Espaces arborés à protéger au titre de l'article L 123.1.7° du code de l'urbanisme:
Les éléments remarquables de patrimoine paysager protégés au titre de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme, et identifiés sur les plans n°1 et 2 des documents graphiques, font l'objet de protections prévues à l'article AU13.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
L'aménagement de nouveaux accès doit se faire conformément aux principes définis dans la pièce n°2b : « Orientations d'aménagement », et il sera créé au moins une voie à partir de la voie communale n°5 pour desservir le cœur de l'îlot situé au nord de la zone.

3.1 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, aménagée sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable
Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

4.2 Assainissement

Eaux usées
Conformément aux dispositions de l'article L. 1331-1 du Code de la santé publique, toutes les constructions qui ont un accès au réseau disposé pour recevoir les eaux usées domestiques et situées sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordées à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de la mise en service du réseau public. Pour une construction riveraine de plusieurs voies, l'obligation est effective lorsque l'une de ces voies est pourvue d'un réseau.

L'obligation s'applique également aux constructions situées en contre bas de la chaussée. Toutefois, sont exonérées de cette obligation les constructions difficilement raccordables, dès lors qu'elles sont équipées d'une installation d'assainissement autonome conforme recevant l'ensemble des eaux usées. Dans le cadre de l'intégration des réseaux construits par les aménageurs ou lotisseurs les règles de l'art, le règlement général d'assainissement et l'ensemble de la réglementation en vigueur devront être respectés afin de permettre leur intégration au domaine public.
Tout déversement d'eaux usées domestiques dans le réseau d'eau usé doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.
Pour les rejets non domestiques, le raccordement est soumis à la délivrance d'une autorisation spéciale de déversement. Elle fixe les caractéristiques générales que doivent présenter les eaux industrielles. L'autorisation peut faire renvoi à une convention spéciale de déversement.

Il est interdit de déverser dans les réseaux d'eaux usées :
- les eaux pluviales, les eaux de sources,
- le contenu des installations d'assainissement non collectif,
- tout corps solide ou non, susceptible de nuire :
  - au bon état ou au bon fonctionnement du réseau d'assainissement et des ouvrages d'épuration,
  - à la santé du personnel d'exploitation des ouvrages du services d'assainissement,
  - à la flore et la faune aquatique en aval des points de rejets des collecteurs publics.

En l'absence de réseau d'eaux usées, un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur devra être mis en place.
Les dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, implantés et entretenus de manière à ne présenter aucun risque de contamination ou de pollution des eaux. Les contrôles techniques relatifs à la conception ou la réhabilitation, l'implantation, la bonne exécution des ouvrages sont effectués par l'organisme compétant pour la gestion de l'assainissement non collectif, ainsi que le contrôle périodique du bon fonctionnement. Lorsque le réseau public d'eaux usées est réalisé, les propriétaires ont obligation de se raccorder dans les deux ans. Dans le cas, où leur système d'assainissement non collectif est conforme, l'organisme compétant peut accorder une dérogation allant jusqu'à 10 ans par rapport à la date d'installation du dispositif.

Eaux pluviales
Les conditions de régulation des eaux pluviales sont définies en annexe 4 du règlement.

4.3 Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone et câblé doivent être enterrés.

4.4 Déchets urbains et encombrants

Il sera crée à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets.

Habitat collectif :

Déchets urbains (ordures ménagères) : il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des conteneurs, à raison de 1.5m² par logement avec une surface minimum de 6m².

Encombrants : au dessus de 25 logements, un local de 15m² minimum doit être créé. Ce local sera augmenté d'1m² par tranche de 5 logements supplémentaires.

ARTICLE AU 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS (SURFACE, FORME, DIMENSIONS)

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration.

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

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou en retrait d'au moins 5 mètres des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

CAS PARTICULIERS

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- Aux équipements publics ou d'intérêt général nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, locaux de collecte des déchets ménagers, etc.).
- Aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain.

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales. A défaut, les marges d'isolement par rapport à celles-ci s'imposent.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d) :
La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 4 mètres.

Longueur de vue (L) :
Toute baie doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 mètres. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

CAS PARTICULIERS

✓ Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- o aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, locaux de collecte des déchets ménagers,etc.).
- o aux abris de jardins à édifier sur des propriétés bâties à condition que la surface hors œuvre brute n'excède pas 9m².

- ✓ Les piscines non couvertes devront obligatoirement respecter une marge d'isolement minimale de 2,5m par rapport à toutes les limites séparatives.

ARTICLE AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Aucune prescription

ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

(voir définition en pièce 3b. "Annexes du règlement")

La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder **7 mètres**. Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tous point du bâtiment.

CAS PARTICULIERS
Les règles du présent article ne sont pas applicables :
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

ARTICLE AU 11 – ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Espaces d'agrément et jardins répertoriés au titre de l'article L.123.1.7è du code de l'urbanisme et repéré aux plans n° 1 et 2 du PLU
Les espaces d'agrément et les jardins répertoriés au titre de l'article L.123.1.7° du code de l'urbanisme, et repérés aux plans n°1 et 2 des documents graphiques doivent être préservés. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusé dans cas suivants :
- si le bâtiment à construire est susceptible de compromettre le caractère paysager de l'ensemble
- si le bâtiment à construire nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grandes qualités contribuant au caractère paysager de l'ensemble.

Dans ces espaces, il peut être ponctuellement autorisé des voies d'accès ou des places de stationnement si ces aménagements ne compromettent ni le caractère paysager d'ensemble ni la pérennité des arbres.

11.0 L'aspect des constructions
La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent être en harmonie avec le milieu environnant et le site.
Une construction faisant œuvre d'architecture contemporaine, et intégrée dans le paysage urbain pourra être autorisée.

11.1 Les murs et clôtures
a- En bordure de rue :
- La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine la hauteur.
- Elles seront constituées :

  - soit d'un mur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou revêtu d'un enduit taloché.
  - soit d'un mur ou muret réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou revêtu d'un enduit taloché, surmonté d'une grille à barreaux droits (sans courbe ni torsade).
  - Soit d'une haie vive d'essence locale doublant éventuellement un grillage.
- L'arase des portillons et portails devra être horizontale et alignée avec la hauteur de la clôture.
- Les portails seront constitués en bois ou en métal.

b- En limite séparative :
Elles ne devront pas excéder 2 m de hauteur et seront composées :
- d'une haie vive doublant éventuellement un treillage ou grillage, de teinte vert foncé de préférence.

11.3 Les couvertures

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

11.4 Les ouvrages en saillie

Les antennes paraboliques seront installées sur une façade non visible de la voie publique ou posées à même le sol.
Les coffrets, compteurs et boites aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.
Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une conception prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement de véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou transformées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.
Le constructeur devra justifier que le nombre d'emplacements prévus correspond aux besoins issus de la construction.
Il sera réalisé pour ce faire, sur le terrain, le nombre de places minimum fixé en annexe.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

ARTICLE AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Espaces arborés à préserver répertoriés au titre de l'article L.123.1.7è du code de l'urbanisme et repérés aux plans n° 1 et 2 des documents graphiques
Ces espaces arborés sont à conserver, à protéger ou à créer. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création d'espace arboré est interdit.

Aménagement des espaces libres, plantations
Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Aménagement des espaces libres
La superficie d'espace non bâti devra être traitée en espace libre.
Rappel : les espaces libres sont des espaces ne comportant aucun ouvrage au dessus du terrain naturel. Ils comprennent :
- des espaces minéraux : voiries, allées, cours, esplanades…
- des jardins et des espaces verts de pleine terre
- des places de stationnement de surface.

50% au moins de la superficie des espaces libres devra être traitée en espace vert.

Plantations et aménagements paysagers
Il sera planté au moins un arbre à grand développement pour 100m² d'espace libre. Il s'agit d'une moyenne, les arbres pouvant être regroupés en bosquets.

✓ Aménagement particulier des marges d'isolement de la zone
Les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives de la zone représentées aux orientations d'aménagement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 20m² et d'un arbuste de haie par m² afin de créer un écran dense.

✓ Aménagement particulier des marges de recul
Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement, l'espace entre la construction et l'alignement doit recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige, arbustes, plantes d'agrément, passages dallés, etc...).
Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que possible les espaces minéraux sablés, dallés, ou pavés selon les règles de l'art de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

✓ Aménagement des surfaces de stationnement à l'intérieur de la parcelle
Sauf pour des raisons de contraintes topographiques, les bandes de roulements seront privilégiées aux surfaces entièrement bétonnées ou bitumées.

✓ Plantations le long des clôtures
Des haies arbustives doivent accompagner les clôtures.
Elles seront constituées d'essences locales de plusieurs espèces différentes à feuillage vert, caduque ou persistant et favorables à l'avifaune et des espèces à fleurs dont une liste est donnée en annexe au présent règlement.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le COS maximal autorisé est de 0,30.

CAS PARTICULIERS
Les règles du présent article ne sont pas applicables :
- Aux constructions ou aménagements de bâtiments publics ou d'intérêt collectif.
- Aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

TITRE 3

LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

A

Chapitre A

La zone A concerne les espaces agricoles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique.

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

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Zone A

✓ Les constructions ou installations à destination :
- d'habitation non liée à l'activité agricole.
- d'hébergement hôtelier.
- de commerce
- d'artisanat.
- de bureaux.
- d'industries.
- d'entrepôt.

✓ L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
✓ Le stationnement des caravanes.
✓ Les dépôts de toute nature.
✓ Les dépôts de véhicules.
✓ Les carrières.
✓ Les décharges.
✓ Les habitations légères de loisirs.
✓ Les affouillements et exhaussements des sols qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voiries ou de réseaux divers ainsi qu'aux aménagements paysagers.
✓ La démolition de bâtiments et de clôtures dont la qualité architecturale donne au paysage urbain son caractère et ceux identifiés comme devant être protégés.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve que le caractère de la zone agricole ne soit pas mis en cause et d'une bonne intégration au paysage, peuvent être autorisées :

✓ **Les constructions destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation,** dans la limite d'une SHON totale de 150 m².
✓ **Les équipements publics ou d'intérêt collectif** dont les contraintes techniques nécessitent une implantation ne pouvant éviter la zone agricole et s'ils ne remettent pas en cause le caractère agricole de la zone et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Les occupations et utilisations du sol admises ci-dessus doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

<u>Protections, risques et nuisances</u>

Espaces boisés classés :
Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et R 130-1 du code de l'urbanisme, cités en annexe 1 du Règlement.
Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement**.**

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transport terrestre.
La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transport doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées par la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et ses textes d'application.

L'arrêté préfectoral du 26 juin 2001 portant classement des infrastructures de transport terrestres dans la commune de Vigny au titre de la loi sur le bruit, détermine la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolement acoustique.
Ce plan et l'arrêté préfectoral sont présentés en annexe du PLU.

Secteurs archéologiques définis par arrêté préfectoral
Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Un périmètre pour les vestiges est défini par le préfet de région. Les projets de construction susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site de vestiges archéologiques sont soumis à l'avis de la DRAC (plan de localisation annexé).

Protection des axes d'écoulement pluvial
Lors d'orages ou de fortes pluies des eaux peuvent circuler temporairement dans les vallons. En conséquence, toute construction nouvelle ne pourra être édifiée à moins de 10 mètres de part et d'autre des axes d'écoulement figurant sur les plans n°1 et 2 des documents graphiques.

Protection des chemins ruraux
Les chemins identifiés aux plans n°1 et 2 des documents graphiques sont protégés au titre de l'article L.123.16 du Code de l'Urbanisme.
Toute destruction de ces chemins, même partielle, est interdite. Leur modification ponctuelle est possible, après autorisation de la municipalité, sous réserve qu'un itinéraire de substitution de la section supprimée soit proposé, itinéraire adapté à la randonnée n'allongeant pas le parcours de manière significative et n'altérant pas la qualité des paysages traversés.

Eléments du patrimoine à protéger au titre du L 123.1.7° :
Les éléments remarquables de patrimoine paysager protégés au titre de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme, et identifiés sur les plans n°1 et 2 des documents graphiques, font l'objet de protections prévues à l'article A13.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

Les terrains, destinés à une forme d'occupation du sol autorisée en application de l'article 2, doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la commodité de circulation, de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable
Toute construction ou installation doit être alimentée en eau potable, soit par un branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par un captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement

Eaux usées
Conformément aux dispositions de l'article L. 1331-1 du Code de la santé publique, toutes les constructions qui ont un accès au réseau disposé pour recevoir les eaux usées domestiques et

situées sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordées à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de la mise en service du réseau public. Pour une construction riveraine de plusieurs voies, l'obligation est effective lorsque l'une de ces voies est pourvue d'un réseau.

L'obligation s'applique également aux constructions situées en contre bas de la chaussée. Toutefois, sont exonérées de cette obligation les constructions difficilement raccordables, dès lors qu'elles sont équipées d'une installation d'assainissement autonome conforme recevant l'ensemble des eaux usées. Dans le cadre de l'intégration des réseaux construits par les aménageurs ou lotisseurs les règles de l'art, le règlement général d'assainissement et l'ensemble de la réglementation en vigueur devront être respectés afin de permettre leur intégration au domaine public.
Tout déversement d'eaux usées domestiques dans le réseau d'eau usé doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.
Pour les rejets non domestiques, le raccordement est soumis à la délivrance d'une autorisation spéciale de déversement. Elle fixe les caractéristiques générales que doivent présenter les eaux industrielles. L'autorisation peut faire renvoi à une convention spéciale de déversement.

Il est interdit de déverser dans les réseaux d'eaux usées :
- les eaux pluviales, les eaux de sources,
- le contenu des installations d'assainissement non collectif,
- tout corps solide ou non, susceptible de nuire :
  - au bon état ou au bon fonctionnement du réseau d'assainissement et des ouvrages d'épuration,
  - à la santé du personnel d'exploitation des ouvrages du service d'assainissement,
  - à la flore et la faune aquatique en aval des points de rejets des collecteurs publics.

En l'absence de réseau d'eaux usées, un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur devra être mis en place.
Les dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, implantés et entretenus de manière à ne présenter aucun risque de contamination ou de pollution des eaux. Les contrôles techniques relatifs à la conception ou la réhabilitation, l'implantation, la bonne exécution des ouvrages sont effectués par l'organisme compétant pour la gestion de l'assainissement non collectif, ainsi que le contrôle périodique du bon fonctionnement. Lorsque le réseau public d'eaux usées est réalisé, les propriétaires ont obligation de se raccorder dans les deux ans. Dans le cas, où leur système d'assainissement non collectif est conforme, l'organisme compétant peut accorder une dérogation allant jusqu'à 10 ans par rapport à la date d'installation du dispositif.

Eaux pluviales
Les conditions de régulation des eaux pluviales sont définies en annexe 4 du règlement.

4.3 – Autres réseaux

Electricité – Téléphone
Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.
Ceux-ci doivent obligatoirement être implantés au droit des terrains.

4.4 Déchets urbains et encombrants

Il sera crée à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration.

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 10 mètres de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

CAS PARTICULIERS

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants, sous réserve que la distance par rapport à l'alignement ne soit pas diminuée,
- aux équipements publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers.

ARTICLE A 7– IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions doivent respecter les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 6 mètres.

CAS PARTICULIERS

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants, dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées et que ces modifications ou transformations ne compromettent pas notablement l'éclairement et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants sur les terrains voisins.
- aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :
La distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

CAS PARTICULIERS

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Aucune prescription

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

(voir définition en pièce 3b. "Annexes du règlement")

La hauteur des constructions d'habitation, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 7mètres.

CAS PARTICULIER

La hauteur des bâtiments d'exploitation agricole et des équipements publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers, n'est pas limitée. Elle est fonction des nécessités techniques d'utilisation et de la protection du paysage.

ARTICLE A 11 – ASPECTS EXTERIEURS

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier doit tenir compte de l'environnement et veiller à s'y inscrire harmonieusement.
L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la préservation des perspectives monumentales.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les normes de stationnement figurant en annexe.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les éléments remarquables de patrimoine paysager localisés aux documents graphiques sur les plans n°1 et 2 doivent être préservés en application de l'article L123.1.7° du code de l'urbanisme. Ces végétaux seront maintenus ou remplacés par des végétaux d'essences identiques.

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige en alignement et en bosquet, de haies arbustives composées d'essences locales selon la liste communiquée dans le cahier de recommandations architecturales et paysagères.

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et R 130-1 du Code de l'Urbanisme, cité en annexe 1 du règlement.
Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Aucune prescription.

TITRE 4

LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

N

Chapitre N

La zone N : Elle correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels ou biologiques et des paysages.

Elle comprend les secteurs suivants :
- le secteur **Nd**, qui contient un équipement lié à la collecte des déchets ;
- le secteur **Ne**, qui correspond au parc, au château de Vigny et ses dépendances ;
- le secteur **NL**, qui admet l'implantation d'installations légères de sport et de loisir, ainsi que d'équipements d'intérêt général.

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

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

✓ Les établissements ou installations classés ou non classés,
✓ Les constructions ou installation à destination :
- d'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article N2.
- d'hébergement hôtelier, à l'exception de celles autorisées à l'article N2.
- de commerces.
- d'artisanat.
- de bureaux.
- d'industries.
- d'entrepôts.
- de loisirs.

✓ Les abris de jardin.
✓ Le stationnement des caravanes.
✓ L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
✓ Les carrières.
✓ Les décharges.
✓ Les dépôts de toute nature.
✓ La démolition de bâtiments et de clôtures dont la qualité architecturale donne au paysage urbain son caractère et ceux identifiés comme devant être protégés.
✓ Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux d'équipement d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers ou des travaux d'aménagement paysager.
✓ Les habitations légères de loisirs.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause et d'une bonne intégration au paysage des constructions ou installations, ne sont admis que :

Zone N

✓ L'extension et l'aménagement des habitations existantes régulièrement autorisées**,** sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement, et dans la limite d'une SHON de 150 m² après extension.

Sont exclus du bénéfice de cette disposition :
- les abris de jardin, et autres locaux pouvant constituer un abri,
- les constructions provisoires et les caravanes,
- les constructions ayant une superficie de plancher hors oeuvre nette inférieure à 60 m².

✓ Les équipements publics et d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers

✓ L'utilisation, à des fins artisanales, de locaux désaffectés pour des raisons économiques**,** si les conditions suivantes sont respectées :
- les constructions existantes doivent être achevées depuis plus de 10 ans.
- par son existence et son fonctionnement, l'établissement n'est pas susceptible de compromettre la vocation naturelle de la zone.
- l'établissement ne porte atteinte ni à la salubrité, ni à la sécurité et ne constitue pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

- les transformations apportées aux constructions ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- les transformations doivent permettre une adaptation mais en aucun cas aboutir à une démolition et une reconstruction.

✓ L'extension et l'aménagement d'établissements ou installations existants, si les conditions suivantes sont respectées :

- l'établissement ou l'installation existant n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
- le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin de mieux les intégrer à l'environnement.

✓ Les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés et sous réserve que la surface hors œuvre nette n'excède pas 150m².

✓ Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers et aux fouilles archéologiques.

✓ Les travaux d'extension et d'aménagement sur secteurs comprenant des éléments végétaux faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L123.1.7°du Code de l'Urbanisme localisés aux documents graphiques sous réserve qu'ils soient conçus dans le sens d'une préservation.

Secteur Nd

✓ Les équipements collectifs ou d'intérêt général, à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration soignée dans le paysage.

✓ Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissement existants ou autorisés.

✓ Les aires de stationnement sous réserve d'une bonne intégration au site.

Secteur Ne

✓ La réutilisation des bâtiments existants sans modification de leur volume et de leur aspect, à destination des activités de formation, de tourisme et de loisirs (centre de formation, hôtellerie, restauration, activités sportives, bureaux nécessaires à la gestion de l'établissement…).

✓ La reconstruction et la modification dans la même emprise, d'édifice ancien dont la présence est avérée sur le plan historique et archéologique joint en annexe du règlement, à destination des activités de formation, de tourisme et de loisirs (centre de formation, hôtellerie, restauration, activités sportives, bureaux nécessaires à la gestion de l'établissement…).

✓ Les aires de sports non couvertes compatibles avec le site.

✓ Les aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des activités autorisées sous réserve d'une bonne intégration au site.

Secteur NL

✓ Les constructions et installations à destination de sport et de loisirs à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement.
✓ La réalisation d'aires de stationnement à condition qu'elles soient paysagères et que le traitement des sols permette une bonne intégration au site.

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites ci-après :

Protections, risques et nuisances

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transport terrestre
La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transport doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées par la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et ses textes d'application.
L'arrêté préfectoral du 26 juin 2001 portant classement des infrastructures de transport terrestres dans la commune d'Osny au titre de la loi sur le bruit, détermine la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolement acoustique.
Ce plan et l'arrêté préfectoral sont présentés en annexe du PLU.

Carrières
Un liseré graphique sur le plan de zonage matérialise les secteurs géographiques du territoire où des carrières souterraines ont été localisées.
Ces secteurs présentent des risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines de calcaire. Toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol dans ces secteurs doit être soumises à l'avis de l'état compétant en matière de carrières selon les indications portées dans la Servitude d'utilité publique correspondante.

Les autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol peuvent être soumises à des conditions spéciales de nature à assurer la stabilité des constructions. Le bénéficiaire de l'autorisation sera tenu de se conformer, préalablement à la réalisation du projet, aux conditions spéciales qui lui seront prescrites. Peuvent notamment être imposés : le comblement des vides, des consolidations souterraines, des fondations profondes dans le cas où la nature du sous-sol est incertaine, une campagne de reconnaissance pourra être prescrite préalablement à la définition des travaux à effectuer pour assurer la stabilité des constructions projetées.

Protection des axes d'écoulement pluvial
Lors d'orages ou de fortes pluies des eaux peuvent circuler temporairement dans les vallons. En conséquence, toute construction nouvelle ne pourra être édifiée à moins de 10 mètres de part et d'autre des axes d'écoulement figurant sur les plans n°1 et 2 des documents graphiques.

Espaces boisées classés
Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des l'articles L. 130-1 et R 130-1 du code de l'urbanisme, cités en annexe 1 du Règlement.
Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement**.**

Espaces arborés à préserver:
Les constructions et occupations du sol qui y sont autorisées doivent tenir compte de la qualité des plantations existantes et ne pas compromettre le caractère arboré du secteur.

Secteurs archéologiques définis par arrêté préfectoral
Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Un périmètre pour les vestiges est défini par le préfet de région. Les projets de construction susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site de vestiges archéologiques sont soumis à l'avis de la DRAC (plan de localisation annexé).

Terrains alluvionnaires compressibles pour information
La zone N est concernée par la présence de terrains alluvionnaires compressibles.
Les prescriptions sont présentées au rapport de présentation (Quatrième partie, chapitre A.2).

Protection des chemins ruraux
Les chemins identifiés aux plans n°1 et 2 des documents graphiques sont protégés au titre de l'article L.123.1.6° du Code de l'Urbanisme.
Toute destruction de ces chemins, même partielle, est interdite. Leur modification ponctuelle est possible, après autorisation de la municipalité, sous réserve qu'un itinéraire de substitution de la section supprimée soit proposé, itinéraire adapté à la randonnée n'allongeant pas le parcours de manière significative et n'altérant pas la qualité des paysages traversés.

Eléments du patrimoine à protéger au titre du L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme
Les éléments remarquables de patrimoine bâti et paysager protégés au titre de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme, et identifiés sur les plans n°1 et 2 des documents graphiques, font l'objet de protections prévues aux articles N1, N3, N11 et N13.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les bâtiments et propriétés protégés au titre de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme, et repérés aux plans n°1 et 2 des documents graphiques doivent être desservis par des voies publiques ou par des cours privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble à aménager, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable
Toute construction ou installation doit être alimentée en eau potable, soit par un branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par un captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement

Eaux usées
Conformément aux dispositions de l'article L. 1331-1 du Code de la santé publique, toutes les constructions qui ont un accès au réseau disposé pour recevoir les eaux usées domestiques et situées sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordées à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de la mise en service du réseau public. Pour une construction riveraine de plusieurs voies, l'obligation est effective lorsque l'une de ces voies est pourvue d'un réseau.

L'obligation s'applique également aux constructions situées en contre bas de la chaussée. Toutefois, sont exonérées de cette obligation les constructions difficilement raccordables, dès lors qu'elles sont équipées d'une installation d'assainissement autonome conforme recevant l'ensemble des eaux usées. Dans le cadre de l'intégration des réseaux construits par les aménageurs ou lotisseurs les règles de l'art, le règlement général d'assainissement et l'ensemble de la

réglementation en vigueur devront être respectés afin de permettre leur intégration au domaine public. Tout déversement d'eaux usées domestiques dans le réseau d'eau usé doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues. Pour les rejets non domestiques, le raccordement est soumis à la délivrance d'une autorisation spéciale de déversement. Elle fixe les caractéristiques générales que doivent présenter les eaux industrielles. L'autorisation peut faire renvoi à une convention spéciale de déversement.

Il est interdit de déverser dans les réseaux d'eaux usées :
- les eaux pluviales, les eaux de sources,
- le contenu des installations d'assainissement non collectif,
- tout corps solide ou non, susceptible de nuire :
  - au bon état ou au bon fonctionnement du réseau d'assainissement et des ouvrages d'épuration,
  - à la santé du personnel d'exploitation des ouvrages du services d'assainissement,
  - à la flore et la faune aquatique en aval des points de rejets des collecteurs publics.

En l'absence de réseau d'eaux usées, un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur devra être mis en place.
Les dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, implantés et entretenus de manière à ne présenter aucun risque de contamination ou de pollution des eaux. Les contrôles techniques relatifs à la conception ou la réhabilitation, l'implantation, la bonne exécution des ouvrages sont effectués par l'organisme compétant pour la gestion de l'assainissement non collectif, ainsi que le contrôle périodique du bon fonctionnement. Lorsque le réseau public d'eaux usées est réalisé, les propriétaires ont obligation de se raccorder dans les deux ans. Dans le cas, où leur système d'assainissement non collectif est conforme, l'organisme compétant peut accorder une dérogation allant jusqu'à 10 ans par rapport à la date d'installation du dispositif.

Eaux pluviales
Les conditions de régulation des eaux pluviales sont définies en annexe 4 du règlement.

4.3 Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone et câblé doivent être enterrés.

4.4 Déchets urbains et encombrants

Il sera crée à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets.

Habitat collectif :

Déchets urbains (ordures ménagères) : il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des conteneurs, à raison de 1.5m² par logement avec une surface minimum de 6m².

Encombrants : au dessus de 25 logements, un local de 15m² minimum doit être crée. Ce local sera augmenté d'1m² par tranche de 5 logements supplémentaires.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS (SURFACE, FORME, DIMENSIONS)

Aucune prescription

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

Zone N, secteur Nd

Toute construction doit être édifiée par rapport à l'alignement à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 10 mètres des voies publiques ou privées.

Le long de la RD14, un recul de 100 mètres devra être respecté.

Secteur Ne

Les constructions doivent être implantées dans les emprises des constructions existantes ou lorsqu'il s'agit de reconstruction, dans les emprises d'édifices anciens dont la présence est avérée sur le plan historique et archéologique joint en annexe.

Secteur NL

Les constructions peuvent être implantée à l'alignement des voies ou doivent respecter un recul de 6 mètres.

CAS PARTICULIERS

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- Lorsqu'il s'agit de modifications, transformations ou d'extensions de bâtiments existants à condition que le retrait avant travaux ne soit pas diminué et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient;
- Aux équipements publics ou d'intérêt général nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc.).

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Zone N, secteur Nd

Les constructions doivent respecter une marge d'isolement de 6 mètres par rapport aux limites séparatives.

Secteur Ne

Les constructions doivent être implantées dans les emprises des constructions existantes ou lorsqu'il s'agit de reconstruction, dans les emprises d'édifices anciens dont la présence est avérée sur le plan historique et archéologique joint en annexe.

Secteur NL

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou doivent respecter une marge d'isolement de 6 m.

Implantation par rapport à l'Aubette

Les constructions et ouvrages doivent s'implanter à 4 mètres minimum de l'axe du cours d'eau.

CAS PARTICULIERS

✓ Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les

règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

✓ Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

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

La distance entre deux bâtiments non contigus sur une même propriété ne peut être inférieure à 4 m.

CAS PARTICULIERS

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :

✓ Aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :

- Qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairement et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants ;
- Que les distances entre les bâtiments ne soient pas diminuées.

✓ Aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Aucune prescription

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

(voir définition en pièce 3b. "Annexes du règlement")

La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder **7 mètres**.

CAS PARTICULIER

✓ La hauteur des bâtiments d'exploitation agricole et des équipements publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers, n'est pas limitée. Elle est fonction des nécessités techniques d'utilisation et de la protection du paysage.

ARTICLE N 11 – ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Bâtiments et murs répertoriés au titre de l'article L.123.1.7è du code de l'urbanisme, listés en annexe 5 du règlement et repérés aux plans n° 1 et 2 des documents graphiques

Les interventions sur ces constructions (réfections, reconstructions après sinistre ou modifications) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant l'intérêt et doivent concourir à mettre en valeur son caractère originel :

- Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée,
- Les bâtiments remarquables ne pourront être percés de nouvelles baies dans les parties de murs

situés à l'alignement des rues que si les caractéristiques esthétiques, architecturales et historiques desdits bâtiments sont préservées,
- Les travaux de réhabilitation doivent être exécutés en respectant les matériaux d'origine qui doivent être conservés et, au besoin, réparés,
- Les murs de clôture doivent être conservés, ou refaits à l'identique. Ils pourront être modifiés en vue de la création d'un accès ou pour permettre l'édification d'un bâtiment.

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les éléments remarquables du patrimoine bâti inscrits aux plans n°1 et 2 des documents graphiques comme étant à protéger au titre de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme, doivent être conservés ou reconstruits à l'identique. Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

Les murs et clôtures inscrits aux plans n°1 et 2 des documents graphiques comme étant à protéger au titre de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme, doivent être conservés, ou refaits à l'identique.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé en annexe du règlement.

En secteur Ne, le nombre de places de stationnement sera déterminé par le mode de fonctionnement des activités autorisées avec pour objectif d'éviter tout stationnement sur le domaine public.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les éléments remarquables de patrimoine paysager localisés aux documents graphiques sur les plans n°1 et n°2 doivent être préservés en application de l'article L123.1.7° du code de l'urbanisme. Ces végétaux seront maintenus ou remplacés par des végétaux d'essences identiques.

L'arbre remarquable (hêtre rouge) protégé au titre de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme, et repéré aux plans n°1 et 2 des documents graphiques, doit être sauvegardé et mis en valeur. Le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre et dont le centre correspond au tronc de l'arbre au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

Les espaces d'agrément à protéger au titre de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme, et repérés aux plans n°1 et 2 des documents graphiques doivent être préservés. Toute mesure destinée à favoriser la conservation, la protection ou la création de ces espaces d'agrément, doit être mise en oeuvre.

Espaces arborés à préserver répertoriés au titre de l'article L.123.1.7è du code de l'urbanisme et repérés aux plans n° 1 et 2 des documents graphiques
Ces espaces arborés sont à conserver, à protéger ou à créer. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création d'espace arboré est interdit.

Parcs de stationnement et leurs accès
Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 500m². Lorsque leur surface excède 1000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Aménagement des espaces libres, plantations
Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie en harmonie avec leur environnement.

Espaces boisés classés
Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et R 130-1 du Code de l'Urbanisme, cité en annexe 1 du règlement.
Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Aucune prescription.

ANNEXE AU REGLEMENT DE LA ZONE NE

3B LES ANNEXES DU REGLEMENT

ANNEXE 1 95
1/ ZONAGE 96
2/ OCCUPATION DU SOL 98
3/ VOIRIE 99
4/ TERRAINS 100
5/ IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS 102
6/ HAUTEUR 108
7/ COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS 109
8/ MODIFICATION, EXTENSION 110
9/ DIVERS 110
10/ RAPPEL DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME QUI RESTENT APPLICABLES COMPLEMENTAIREMENT AUX DISPOSITIONS DU P.L.U 111

ANNEXE 2 : NORMES DE STATIONNEMENT 113
1/ DISPOSITIONS GENERALES 114
2/ NORMES APPLICABLES 114

ANNEXE 3 : RECOMMANDATIONS POUR LES PLANTATIONS 121
RECOMMANDATIONS SUR LE CHOIX ET LA PLANTATION DE VEGETAUX POUR L'AMENAGEMENT DES TERRAINS 122

ANNEXE 4 : 125
PRESCRIPTIONS DU SCHEMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT POUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT 126

ANNEXE 5 : 127
LISTE DES ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-7° DU CODE DE L'URBANISME 128

ANNEXE 6 : 130
PLAN HISTORIQUE ET ARCHEOLOGIQUE DU CHATEAU DE VIGNY ANNEXE AU REGLEMENT DE LA ZONE Ne 131

ANNEXE 1

1/ ZONAGE

Zonage :

Comme l'illustre le document graphique du PLU, le territoire de la commune est couvert par plusieurs types de zones :

- des zones urbaines dites zones « U » (UA, UF, UG, UI, UL)
- des zones à urbaniser dites zone « AU »
- des zones naturelles dites zone « N »
- des zones agricoles dites zone « A ».

Secteur :

Un secteur est un ensemble de terrains appartenant à une zone du PLU auquel s'appliquent, outre des dispositions règlementaires valables pour toute la zone, des dispositions règlementaires spécifiques.

Espaces boisés classés :

Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme
« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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

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

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement. »

Article R.130-1 du Code de l'Urbanisme

« Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été autorisé ainsi que dans les espaces boisés classés.

Toutefois, cette déclaration n'est pas requise :

1. Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
2. Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre Ier de la première partie du code forestier ;
3. Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du code forestier ;
4. Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière en application de l'article L. 130-1 (5e alinéa) ;
5. Lorsque les coupes font l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles R. 222-13 à R. 222-20, R. 412-2 à R. 412-6 du code forestier, ou du décret du 28 juin 1930 pris pour l'application de l'article 793 du code général des impôts.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au quatrième alinéa de l'article L. 130-1 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article. »

Zone :
Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et sur lesquels s'appliquent des dispositions particulières communes contenues dans le règlement du PLU.
Une zone est éventuellement composée d'un ou plusieurs secteurs.

Zones urbaines :
Selon la définition figurant à l'article R123-5 du Code de l'Urbanisme, il s'agit des secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Zones à urbaniser :
Selon la définition figurant à l'article R123-6 du Code de l'Urbanisme, ces zones comprennent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Zones naturelles et forestières :
Selon l'article R123-8 du Code de l'Urbanisme, ces zones, équipées ou non, comprennent les secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Emplacements réservés
Terrain désigné par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt collectif (école, équipement socio-culturel, hopital,…) ou des logements sociaux.

2/ OCCUPATION DU SOL

Affouillement de sol :
Il s'agit d'une extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m2 et si sa profondeur excède 2 m.

Espace vert :
Il s'agit d'un espace végétalisé qui peut être de pleine terre ou sur dalle. N'est pas considéré comme espace vert, les aires de stationnement traitées en evergreen (stationnement engazonné).

Exhaussement de sol :
Il s'agit d'un remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m2 et si sa hauteur excède 2 mètres.

Installation classée :
Sont considérées comme installations classées selon l'article L511-1 du Code de l'Environnement modifié par la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 (cf. art. 11) les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments « ainsi que des éléments du patrimoine archéologique ».

Rentrent également dans le champ des installations classées les exploitations de carrières au sens des articles 1er et 4 du Code Minier.

Lotissement :
Selon l'article R315-1 du Code de l'Urbanisme, constitue un lotissement toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété.

Est également soumise à l'autorisation de lotir, l'opération de remembrement menée par une association foncière urbaine libre régie par la loi du 21 juin 1865 et par le titre II du chapitre II du livre troisième du Code de l'Urbanisme, lorsque le plan de remembrement délimité plus de deux lots. Ceci s'applique notamment aux divisions en propriété ou en jouissance résultant de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, à l'exclusion toutefois des divisions résultant de partages successoraux ou d'actes assimilés lorsque ces actes n'ont pas pour effet de porter à plus de quatre le nombre des terrains issus de la propriété concernée.

Ne sont pas pris en compte pour l'appréciation du nombre de terrains issus de la division d'une propriété foncière :

- les terrains supportant des bâtiments qui, achevés depuis plus de dix ans, ne sont pas destinés à être démolis dans un délai de moins de dix ans ou des bâtiments dont l'affectation n'est pas destinée à être modifiée dans le même délai :
- les parties de terrains détachées d'une propriété et rattachées à une propriété contiguë ;
- les terrains détachés d'une propriété par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique ;
- les terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues par l'article L123-9 du Code de l'Urbanisme ;
- les cessions gratuites et les apports de terrains résultant de l'application des articles L332-6-1 et L332-10 du Code de l'Urbanisme.

3/ VOIRIE

Voie publique
L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

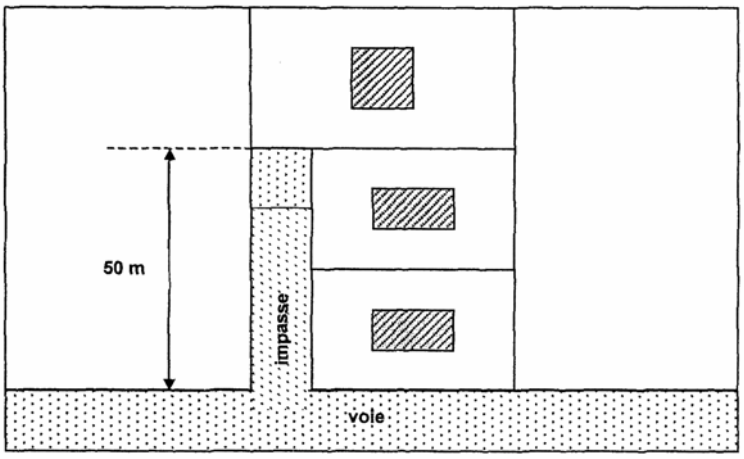
L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

Voie privée
Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc…).

Voie en impasse :
La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers est limitée à 50 mètres, dans un souci de limiter l'urbanisation en profondeur sur des terrains ayant de grandes longueurs et ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc,…)

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété.

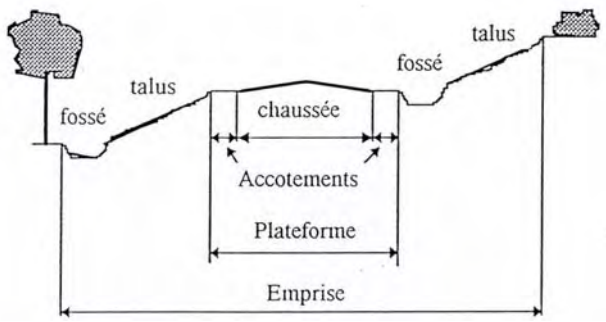


Zone non aedificandi :
Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement des services publics. Les limites de cette zone figurent au document graphique du PLU.

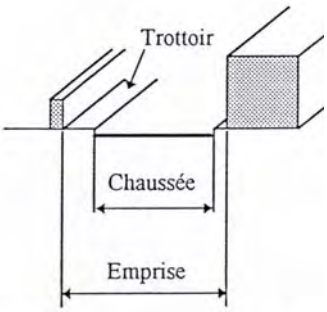
Emprise et plate forme d'une voie

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).

Principe de voie insérée en milieu naturel ou de caractère « paysager »



Principe de voirie urbaine



Voirie et réseau divers
Cette expression désigne la voirie proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone, les réseaux liés aux nouvelles technologies.

4/ TERRAINS

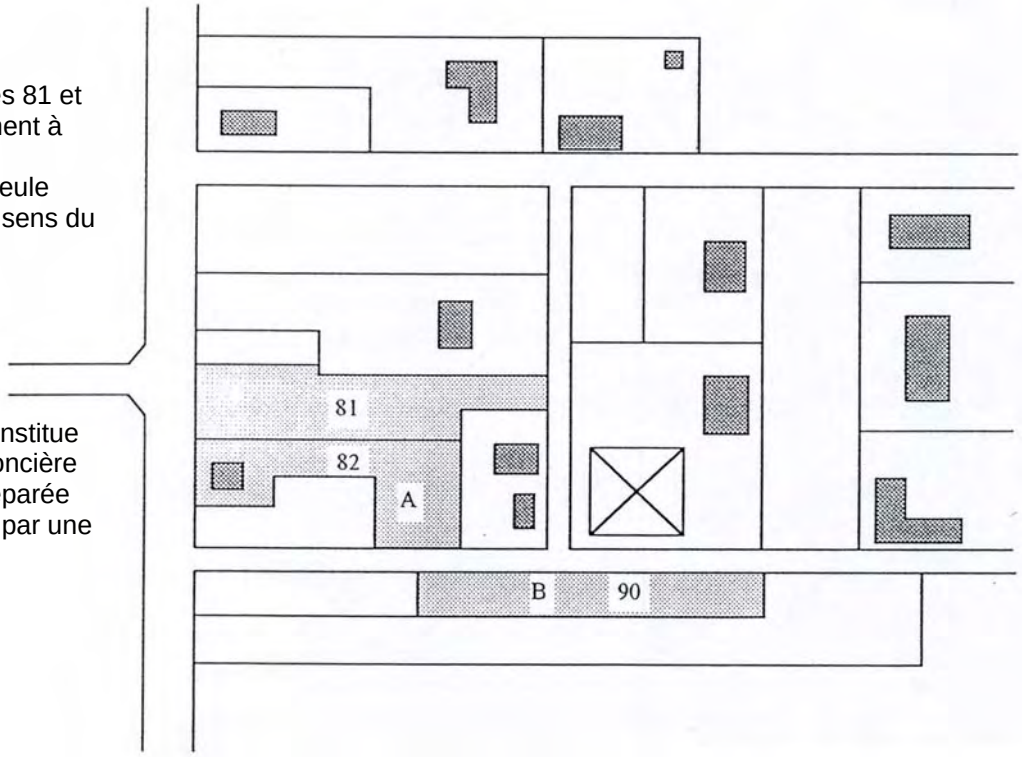
Parcelle :

C'est une pièce de terrain qui constitue l'unité cadastrale.

Terrain ou propriété foncière :
C'est l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire.

Ex. : Les parcelles 81 et 82 qui appartiennent à Monsieur **Xwz** constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.

La parcelle 90 constitue une autre unité foncière puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.



Superficie du terrain
La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire est celle de l'unité foncière.
On doit déduire de cette superficie :

1) La partie incorporée à une voie de desserte du terrain, existante ou prévue dans un projet antérieurement approuvé. On ne peut en effet considérer comme constructible une partie de terrain affectée de façon permanente à la circulation.

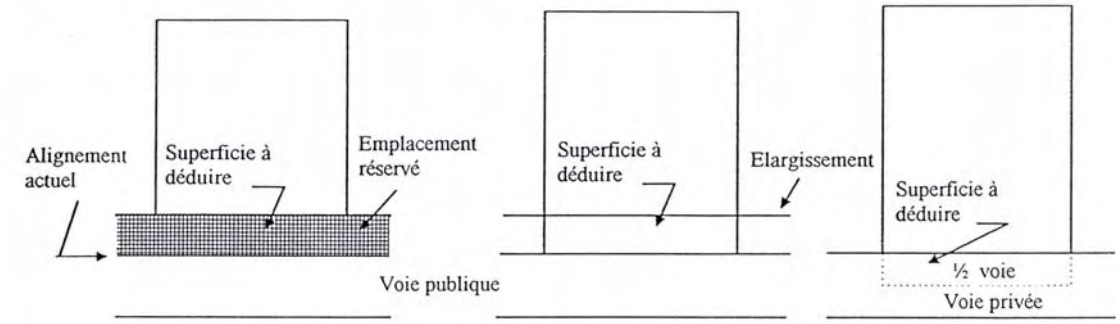
Est par conséquent déduite la superficie située :
- dans un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement des voies.
- dans un élargissement prévu au P.L.U.
- dans une voie privée telle que définie dans la présente annexe (voir illustration ci-après).

L'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la cession gratuite du terrain nécessaire à l'élargissement, le redressement ou la création de voies publiques, dans la limite de 10% de la surface du terrain. Dans ce cas la superficie ainsi cédée gratuitement est prise en compte pour le calcul du coefficient d'occupation du sol (COS) (art. R332.15 du code de l'urbanisme).

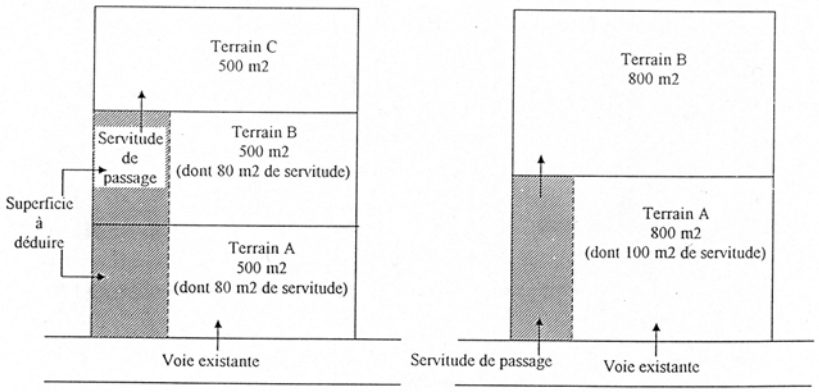
2) La partie située dans un emplacement réservé pour la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général. Toutefois, le propriétaire qui accepte de céder gratuitement la partie comprise dans un de ces emplacements peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain tout ou partie du COS affecté à la partie cédée (art. R123.10 du code de l'urbanisme).

Le règlement peut prévoir dans des cas particuliers (propriété située dans deux zones urbaines à vocation semblable), un assouplissement pour permettre d'éviter certains cas d'inconstructibilité non justifiée (voir exemples).

Superficie de terrain déterminant les droits à construire



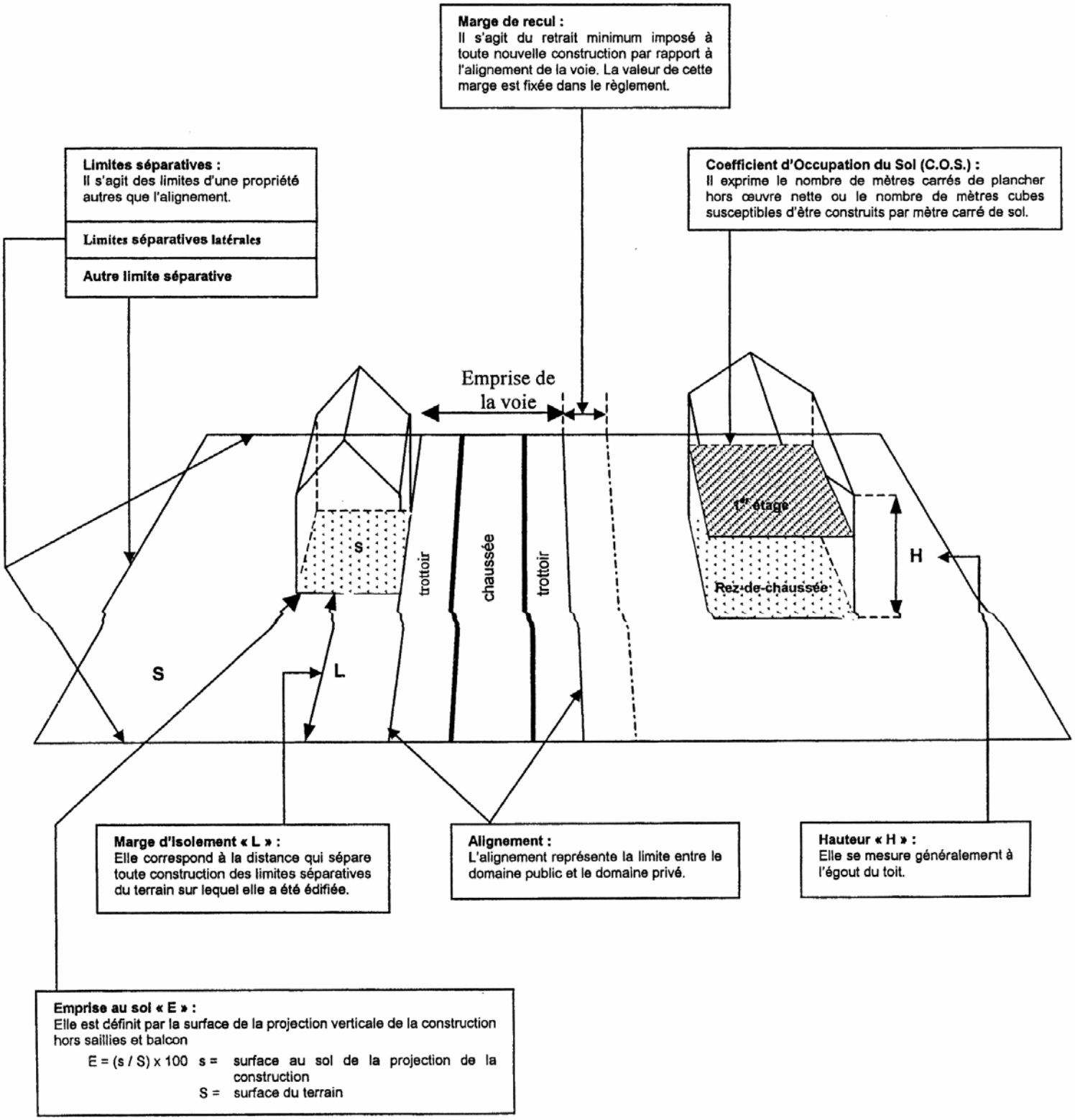
La partie de terrain destinée à être incorporée dans le domaine public routier est déduite pour l'application de l'article 5 des règlements de zone (art R123.22.2 et R 332.15 du code de l'Urbanisme). Il en est de même de la partie constituant une voie privée.



La servitude de passage dessert 2 terrains (B et C). Elle constitue donc une voie.
Sa superficie n'est pas prise en compte pour le calcul des droits à construire.
La même règle s'applique quel que soit le statut juridique de l'accès.

La servitude ne dessert qu'un terrain (B). Elle ne constitue donc pas une voie.
Sa superficie est prise en compte pour le calcul des droits à construire du terrain A.
Elle ne le serait pas si l'accès au terrain A se faisait par la servitude (2 terrains desservis).

5/ IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS



Voir définitions et exemples pages suivantes.

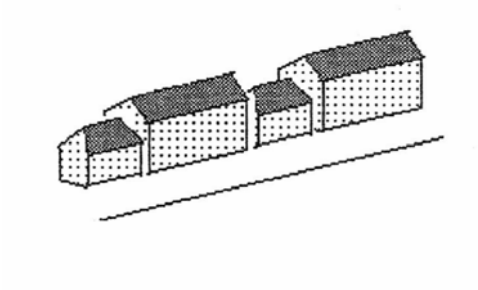
Implantation des constructions par rapport aux voies

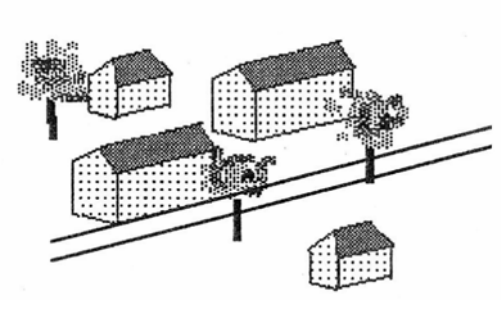
L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Sauf dispositions contraires du règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation publique, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ou sentes, places, parcs de stationnement publics...).

Sont concernées les voies qui, à la date de la décision administrative se prononçant sur la constructibilité du terrain ou sur l'utilisation du sol, sont soit existantes, soit prévues par le plan local d'urbanisme ou par un projet de remaniement parcellaire approuvé (certificat d'urbanisme, lotissement, AFU autorisées, etc...).

Toutefois, lorsqu'il est prévu une obligation de construire dans une bande d'une certaine profondeur par rapport à l'alignement, le règlement peut ne prendre en compte que les voies existantes ou prévues dans un projet ayant fait l'objet d'une décision administrative avant son approbation. Dans ce cas, la création de voies privées postérieures à cette date ne peut avoir pour effet d'étendre la bande de constructibilité.





Constructions implantées en ordre continu… **…ou discontinu**

Constructions situées en 1er et 2ème front
La construction la plus proche de l'alignement est dite de « 1er front ». Les constructions situées en arrière de cette première construction sont dites de « 2ème front ».

Alignement :
L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

Limites séparatives
Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.
On distingue dans certains cas les limites latérales des autres limites. Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig 1 et 2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig 3 et 4).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig 5).
Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la vie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc...), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig 7).

Exemples (les limites latérales figurent en gras) :

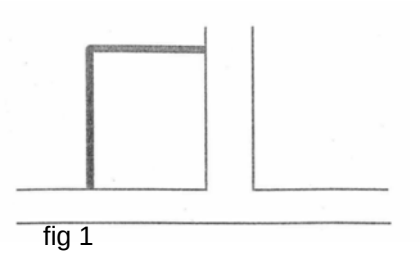


fig 1

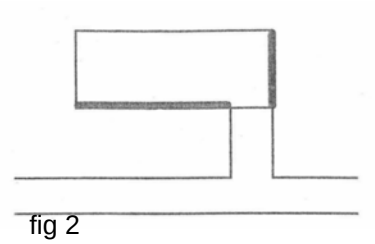


fig 2

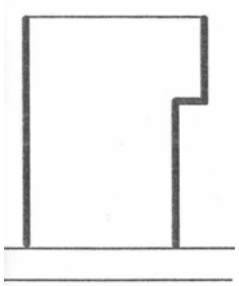


fig 3

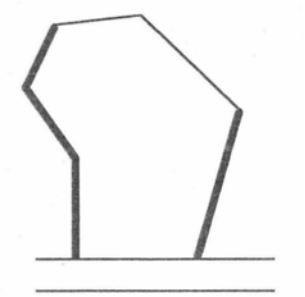


fig 4

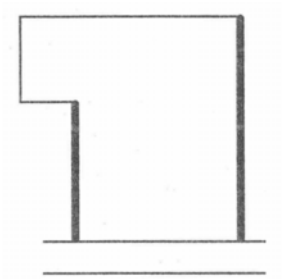


fig 5

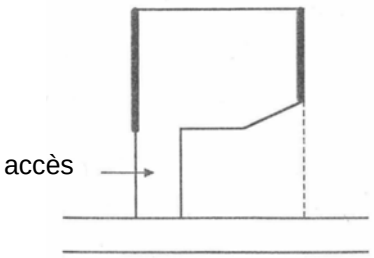


fig 6

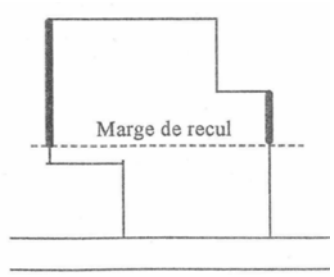


fig 8

Marges d'isolement

La marge d'isolement est la distance séparant toute construction des limites séparatives.
Cette marge d'isolement correspond à la distance qui sépare une construction des limites séparatives du terrain. Elle peut être en fonction de la hauteur des constructions. Son calcul s'appuie sur les définitions suivantes :

a) - Distance minimale (d)
Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu.
Elle se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies énumérées dans le règlement de la zone.
La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine hors-sol, socle de pylône en maçonnerie, etc...), à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

b) - Longueur de vue (L)
Lorsqu'une façade comporte des baies, chacune de ces baies doit se trouver à une distance minimum des limites séparatives, appelée longueur de vue.
La même règle s'applique aux loggias normalement accessibles.

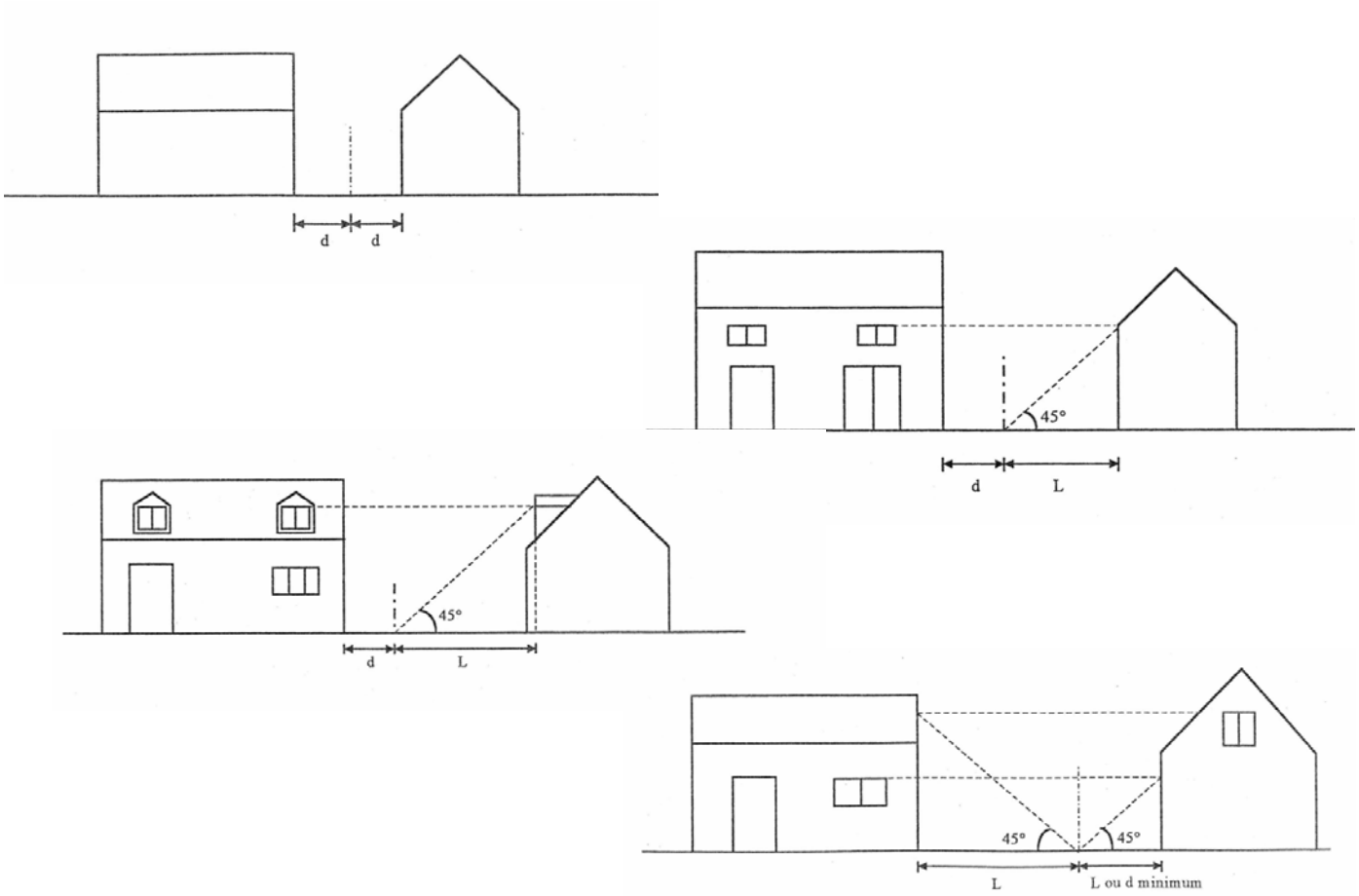
d) – Définition d'une baie
Constitue une baie toute ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.).
Dans le cadre de l'application du présent règlement, et notamment de ses articles 7 et 8, ne doivent toutefois pas être considérés comme baie :

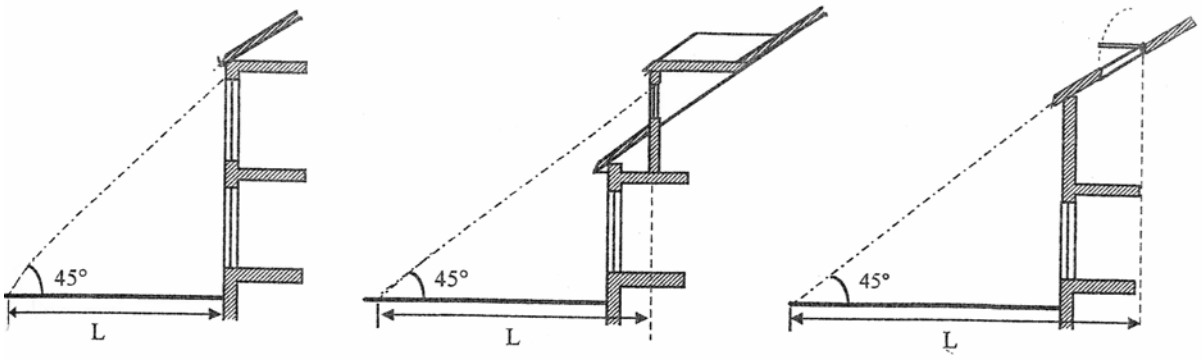
- les ouvertures pratiquées dans les façades traitées en pavés de verres translucides ou à châssis fixe et vitrage translucide
- les ouvertures situées en façade ou en toiture situées à plus de 2.60 m au dessus du plancher en rez de chaussée ou à plus de 1.90 m au dessus du plancher pour les étages supérieurs
- les portes non vitrées.

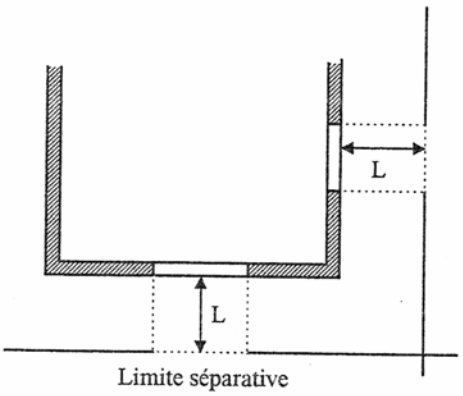
e) - Niveau du terrain naturel
En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du terrain le plus haut.

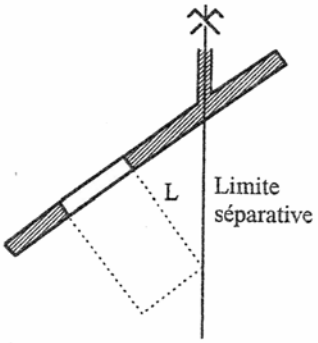
f) - Marge spéciale d'isolement
Il s'agit d'une mesure spécifique qui s'applique en limite des zones d'activités et des zones d'habitat. Cette mesure a pour but de réaliser une structure végétale pour former "écran" et réduire ainsi les nuisances qui peuvent être occasionnées au voisinage.

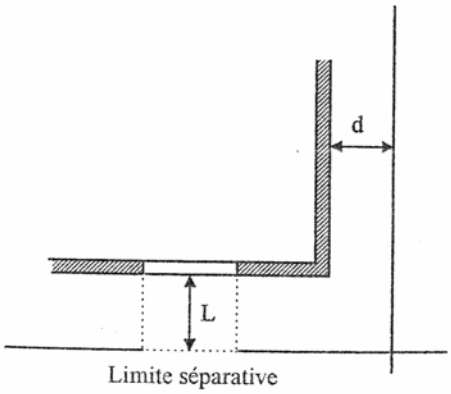
Marge d'isolement :

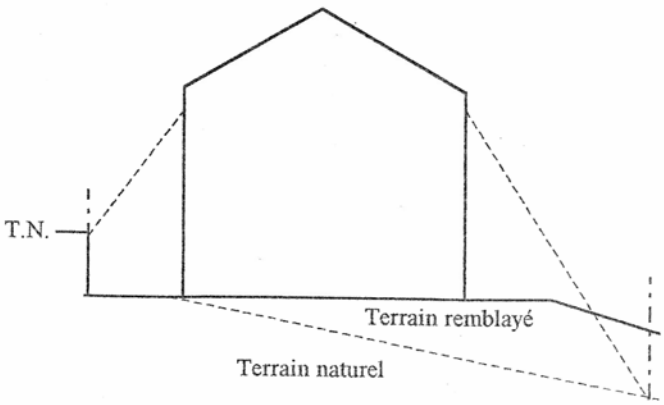



45°
L
45°
L
45°
L


L
L
Limite séparative


L
Limite
séparative

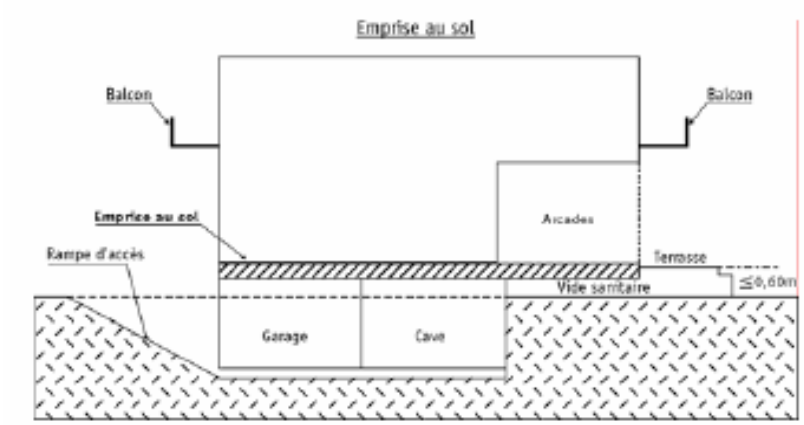

d
L
Limite séparative

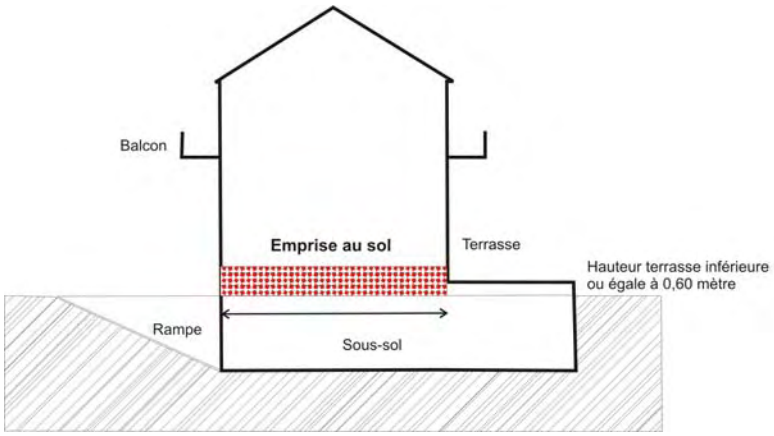

T.N.
Terrain remblayé
Terrain naturel

Emprise au sol (croquis)

L'emprise au sol d'une construction est la surface délimitée horizontalement par la projection verticale de la construction sur le sol, comme indiquée dans les croquis ci-contre.

Le cœfficient d'emprise est le rapport de l'emprise au sol à la surface du terrain pour référence.

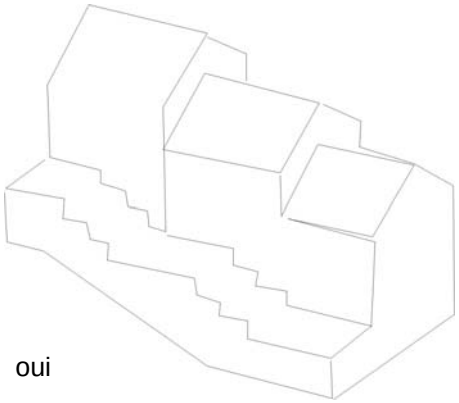




Insertion des constructions dans la pente

Implantation en paliers

Cette implantation respecte la topographie du terrain naturel.
Elle présente la meilleure intégration.
Le volume de déblais est réduit.
Elle permet des ouvertures et des cadrages multiples des vues traversantes.

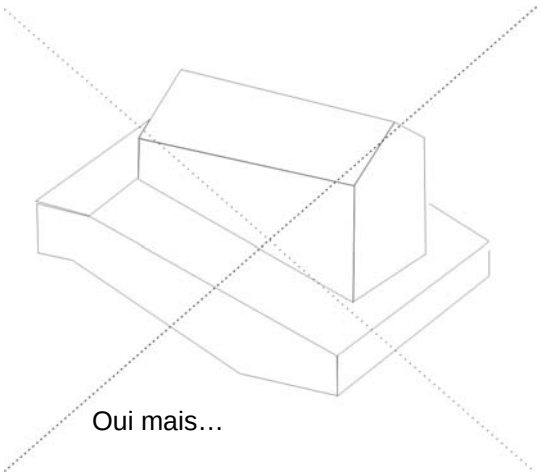


oui

Implantation en encastrement

Cette implantation respecte elle aussi la pente naturelle.
L'impact visuel est faible.

Mais, le volume de déblais est plus important ;
les accès direct sont limités ;
les ouvertures et cadrages des vues sont limités aussi.

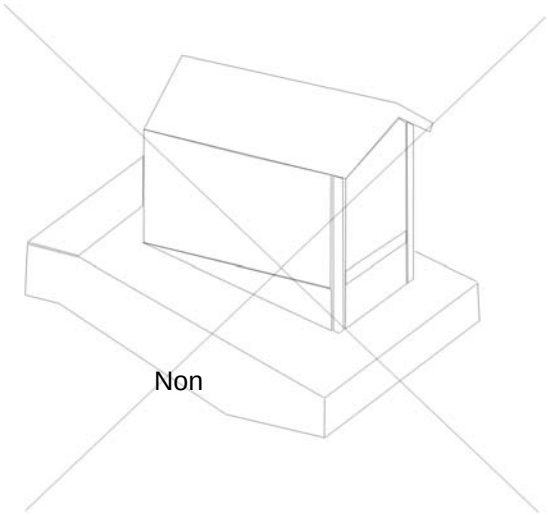


Oui mais…

Implantation en surplomb

Cette implantation ne génère qu'un volume très faible de déblais et ne modifie pas le relief.

En revanche, l'impact visuel de la construction dans le paysage devient important, l'accès au terrain est plus complexe et la maison est exposée aux vents.



6/ HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet des bâtiments, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
Lorsque la hauteur des constructions est définie par rapport au sol naturel, celui-ci doit s'entendre comme celui existant avant les travaux ; si le terrain est en pente il y a lieu de se référer à des cotes moyennes.

Sauf mention différente au règlement, la hauteur des constructions à prendre en compte est la hauteur mesurée à l'égout du toit.

HAUTEUR A L'EGOUT DU TOIT (H).
Sauf prescription particulière au règlement, la hauteur à l'égout du toit des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel au milieu de la construction et le bas de la pente du toit (où se situe en général la gouttière).
Les lucarnes peuvent dépasser cette hauteur à l'égout si leur largeur cumulée est inférieure au tiers de la longueur totale du pan de toit dans lequel elles s'inscrivent. Dans le cas contraire la hauteur (H) se mesure au linteau des baies.
En cas de toiture terrasse où à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.

HAUTEUR TOTALE (HT)
La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faîtage ou le sommet de l'acrotère) et, selon les dispositions du règlement, soit le terrain naturel, soit le sol fini.
Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.
Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

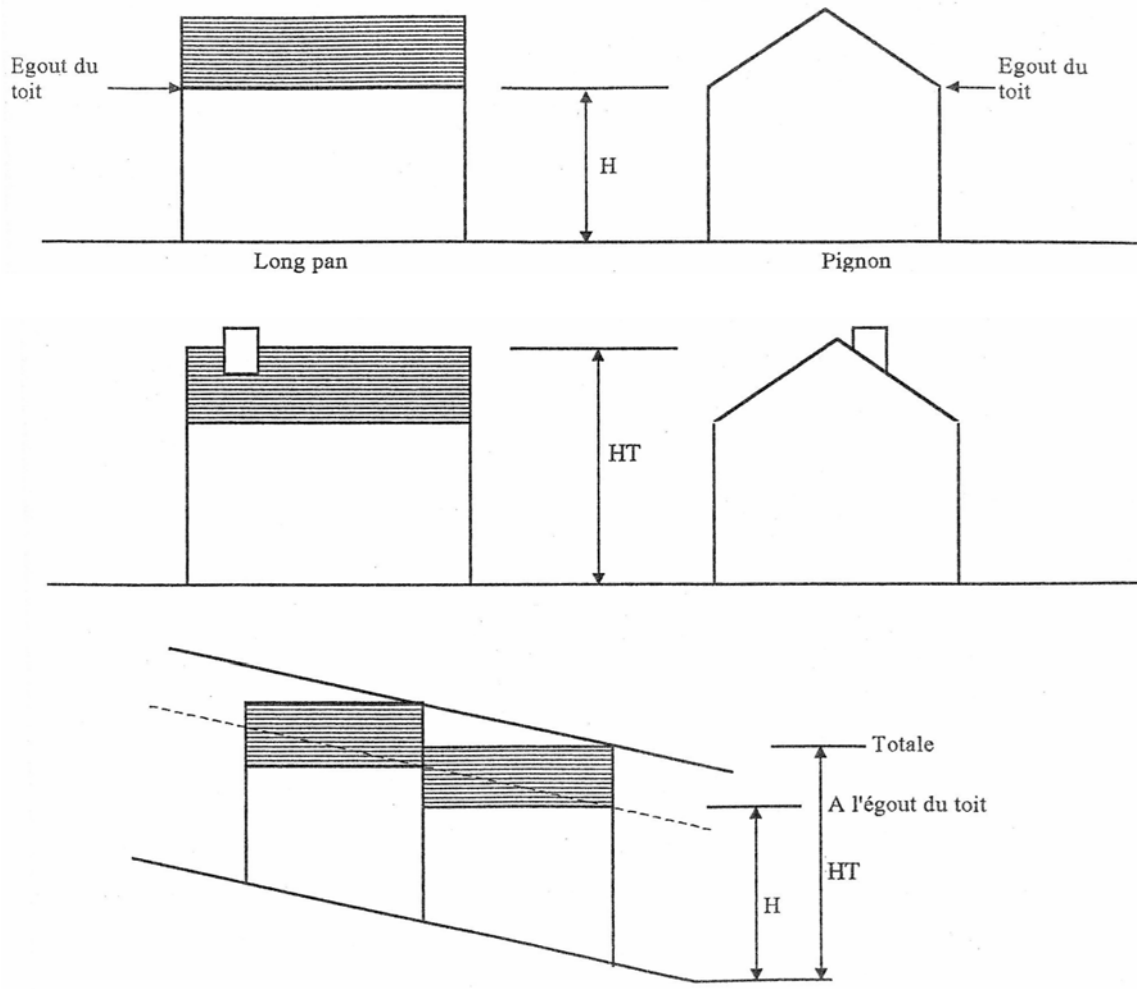
- les balustrades et garde corps à claire voie,
- la partie ajourée des acrotères,
- les pergolas,
- les souches de cheminée,
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur,
- les accès aux toitures terrasses.

CAS PARTICULIERS :
Constructions ne comportant pas "d'égout du toit" ou d'acrotère : Seule la hauteur totale (HT) sera prise en compte pour le calcul de la hauteur définie à l'article 10.
Les marges de recul par rapport à l'alignement ou d'isolement par rapport aux limites séparatives seront mesurées par rapport à tout point du bâtiment.

TERRAIN NATUREL
On entend par terrain naturel (T.N.). tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.
En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

SOL FINI
La notion de terrain naturel peut être remplacée, dans certaines zones ayant fait ou devant faire l'objet d'un remodelage du terrain, par celle de sol fini.
Le niveau du sol fini est alors celui du terrain naturel tel qu'il doit se présenter à l'achèvement de la construction.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



7/ COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) :
Défini par l'article R123-10 du Code de l'Urbanisme (modifié par le décret du 27 mars 2001 pris pour l'application de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000), le COS détermine la densité de construction admise. Il s'agit d'un rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Exemple :
Sur un terrain d'une superficie de 1 000 m2, dans une zone où le COS est égal à 0,30,
Il pourra être construit au maximum : 1 000 x 0,30 = 300 m2 de plancher hors œuvre nette.

Surface de plancher Hors Oeuvre Brute (S.H.O.B.) :
Définie par l'article R112-2 du Code de l'Urbanisme modifié par le décret n°2000-1272, la Surface Hors Œuvre Brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.
La surface de plancher d'un niveau se calcule hors œuvre, c'est à dire au nu extérieur des murs de pourtour.

Surface de plancher Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N.) :
Définie par l'article R112-2 du Code de l'Urbanisme modifié par le décret n°2000-1272, la Surface de plancher Hors Œuvre Nette d'une construction est égale à la Surface de plancher Hors Œuvre Brute (S.H.O.B.) de cette construction après déduction :

a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
d) dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation,
e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultant le cas échéant de l'application des *a, b* et *c* ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m2 par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

8/ MODIFICATIONS, EXTENSION OU SURELEVATION DE BATIMENT

Des règles particulières tenant compte de l'existence de bâtiments existants sont parfois prévues par certains articles du règlement.

Elles ont pour but de ne pas faire obstacle à des travaux d'agrandissement ou d'amélioration de ces bâtiments, dans des proportions raisonnables.

Elles ne peuvent par conséquent aboutir à en autoriser la reconstruction ou une augmentation de surface trop importante par rapport à l'existant.

Sont par conséquent exclus, au sens de cette règle, les travaux ayant pour effet :
- de reconstruire un immeuble après démolition partielle ou totale. Sont considérés comme démolition les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'in habitabilité du local (destruction de la toiture et du dernier plancher haut, des murs de façade, des murs porteurs, etc...).
- de conforter un bâtiment vétusté ou construit en matériaux légers, ou dont la surface hors oeuvre nette (S.H.O.N.) est inférieure à 60m²
- d'augmenter de plus de 50% la surface hors-oeuvre brute (S.H.O.B.) existante
- d'augmenter de plus de 50% l'emprise au sol existante

9/ DIVERS

Adaptations mineures :
Selon l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être apportées aux règles et servitudes définies par un PLU.

Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.) :
L'utilité publique est l'affirmation de l'intérêt supérieur de la collectivité publique par rapport aux intérêts privés. Elle justifie l'appropriation par une collectivité d'un bien déterminé afin de l'utiliser en vue de travaux ou de services publics.

Groupe de constructions
Un groupe de constructions est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain.

Les bâtiments déjà existants ne sont pas considérés comme faisant partie du groupe de constructions.

Mise en demeure d'acquérir :
Le propriétaire dont le bien est frappé de servitudes telles qu'il ne peut réellement en disposer bénéficie en contrepartie le droit d'exiger de la collectivité qu'elle acquière ce bien dans les conditions précisées par les articles L230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Sont concernés les droits de délaissement suivants :

- sursis à statuer opposé à une amende d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol en raison de l'existence d'un projet de travail public ou d'une opération d'aménagement pris en considération par l'autorité compétente (art. L111-11 du Code de l'Urbanisme).
- délimitation par le PLU d'un périmètre dans lequel, dans l'attente d'un projet d'aménagement, certaines constructions ou installations sont interdites (art. L123-2 du Code de l'Urbanisme).
- réserve d'emplacements en vue de la réalisation de programmes de logements.
- localisation et caractéristiques des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts.
- emplacements réservés par le PLU (art. L123-17 du Code de l'Urbanisme).
- terrains compris dans une Zone d'Aménagement Concerté (art. L311-2 du Code de l'Urbanisme).

Préemption (droit de préemption) :
Le droit de préemption est la faculté donnée à une collectivité publique ou à un organisme, d'acquérir par priorité, dans certaines zones préalablement définies, les biens mis en vente, dans le but de réaliser des opérations d'intérêt général.

Droit de préemption urbain :
Les droits de préemption institués par l'article L210-1 et suivants du Code de l'Urbanisme sont exercés, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, en vue de la réalisation , dans l'intérêt général, des actions ou opérations suivantes :

- la mise en œuvre d'un projet urbain, d'une politique locale de l'habitat,
- l'organisation du maintien, de l'extension ou de l'accueil des activités économiques,
- le développement des loisirs et du tourisme,
- la réalisation des équipements collectifs,
- la lutte contre l'insalubrité,
- le renouvellement urbain, la sauvegarde ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti,
- la constitution de réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.

Servitudes d'utilité publique :
Selon plusieurs dispositions du Code de l'Urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme doivent comporter en annexe les servitudes d'utilité publique dont la liste figure en annexe du chapitre VI du Livre Premier, Titre II du Code de l'Urbanisme (Partie Règlementaire).
Ces servitudes limitent le droit d'utilisation du sol et sont instituées indépendamment du document d'urbanisme par des actes administratifs.

Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) :
Selon la définition à l'article L311-1 du Code de l'Urbanisme, une ZAC est une zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.
La loi SRU a notamment eu pour effet de supprimer les Plans d'Aménagements de Zone des ZAC, celles-ci étant intégrées dans le PLU.

10/ RAPPEL DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME QUI RESTENT APPLICABLES COMPLEMENTAIREMENT AUX DISPOSITIONS DU P.L.U.

Article R 111.2 – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R 111.3.2 – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111.4 – Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

Article R 111.14.2 – Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n°76.629 du 10.07.1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111.15 – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983, ou postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b de 2ème alinéa de l'article R 122.22.

Article R 111.21 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ANNEXE 2 : NORMES DE STATIONNEMENT

I/ DISPOSITIONS GENERALES

Lors de toute opération de construction ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

Le calcul des places de stationnement sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme.

Les parcs de stationnement de surface doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et des lieux environnants.
Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés selon les règles de l'art de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne la fonctionnalité, l'accessibilité et la sécurité.

II/ NORMES APPLICABLES

1 - LOGEMENTS

a) Logements sociaux

Il sera prévu en moyenne : 1 place par logement.

Ce nombre de places peut être réduit de moitié pour les logements à caractère très social, en fonction des besoins prévisibles et de la situation du terrain.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration, uniquement pour les 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 oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Visiteurs :
Un minimum de 20% en plus du nombre total de places devra être réservé aux visiteurs et accessible en permanence.

b) Autres logements : Il sera prévu en moyenne 2 places par logement.

Visiteurs :
Pour les opérations comportant au moins 2 logements, un minimum de 50% en plus du nombre total de places devra être réservé aux visiteurs et accessible en permanence.

Stationnement des deux roues :

Une aire couverte pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue, de préférence à l'intérieur des parkings, conformément aux normes ci-dessous : 1 m² par logement sous forme de local accessible (pouvant aussi servir au rangement des poussettes et jouets d'enfants), sauf pour les logements disposant de garages individuels fermés.

2 - BUREAUX ET PROFESSIONS LIBERALES

Les besoins en place de stationnement pour les bureaux varient en fonction des possibilités de desserte en transport en commun :

- bonne desserte : 16 places pour 1 000m² de SHON
- mauvaise desserte : 24 places pour 1 000m² de SHON
- pas de desserte : 32 places pour 1 000m² de SHON

Stationnement des deux roues :
Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes ci-dessous :
5m² pour 1000m² de SHON

3 – INDUSTRIES ET ACTIVITES ARTISANALES

Les besoins en place de stationnement pour les industries et activités artisanales varient en fonction de la nature de celle-ci, de leur situation géographique et des possibilités de desserte en transport en commun.

Lorsqu'on trouve à l'intérieur d'un même établissement des locaux de plusieurs types :

- Bureaux : administratifs, commerciaux, bureaux d'étude, laboratoires,
- Ateliers de fabrication et d'outillage,
- Magasins et entrepôts,

Les normes de stationnement seront calculées par types de locaux à l'intérieur de l'établissement.

a) Bureaux : Même normes que les bureaux (cf. article 2 ci-dessus)

b) Ateliers de fabrication : Nombre de places pour 1 000 m² de S.H.O.N. :

	DENSITE MOYENNE 25 m²/emploi	DENSITE FAIBLE 35 m²/emploi	
MAUVAISE DESSERTE Situation périphérique	20	16	
SITUATION CENTRALE	12	10	

b) Magasins - entrepôts : voir article 4 ci-dessous.

Stationnement des deux roues :
Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes ci-dessous :
5m² pour 1000m² de SHON

4 - ATELIERS DE REPARATION - DEPOTS - ENTREPOTS

a) Ateliers de réparation : 10 places pour 1000 m² de S.H.O.N.

b) Dépôts - exposition vente :
Nombre de places pour 1 000 m² de S.H.O.N. :
- situation périphérique : 25 places
- situation centrale : 20 places

c) Entrepôts avec activité de livraison-exposition : 4 places pour 1 000 m² de S.H.O.N.

d) Transporteurs : 200 % de la S.H.O.N. non compris les véhicules du personnel (cf. paragraphe2) doit être affectée au stationnement des véhicules de transports ; cette superficie comprend les emplacements et leurs dégagements.

Stationnement des deux roues :
Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes ci-dessous :
5m² pour 1000m² de SHON

5 - COMMERCES

a) Commerces isolés, surfaces commerciales inférieures à 2000m² :

Alimentaires : 16 places pour 1000 m² de S.H.O.N.
Autres : 24 places pour 1000 m² de S.H.O.N.

b) Surfaces commerciales comprises entre 2000 et 10000m² de SHON :
En centre urbain ou intégrées : 38 places pour 1000 m² de S.H.O.N.
En périphérie ou isolées : 54 places pour 1000 m² de S.H.O.N.

c) Surfaces commerciales supérieures à 10 000m² : 70 places pour 1000m² de SHON

d) Marchés : 20 places pour 1 000 m² de surface de vente.

Stationnement des deux roues :
Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes ci-dessous :
5m² pour 1000m² de SHON ou 1000m² de surface de vente pour les marchés.

6 - EQUIPEMENTS DIVERS:

a) HOTELS - RESTAURANTS :

Hôtels :
- 1 place par chambre,
- 1 emplacement minimum d'arrêt car devant l'hôtel,
- 1 place car par tranche de 100 chambres.
Réduction possible en cas de très bonne desserte.

Restaurants :
Périphérie : 3 places pour 10 m² de salle,
Centre ville: 1 place pour 10 m²
Si le restaurant est regroupé avec un hôtel : 1 place pour 10 m² dans tous les cas, à l'usage du restaurant.

b) STATION - SERVICE : 12 places de stationnement par station-service.

c) CAMPING et STATIONNEMENT DES CARAVANES : 1 place de stationnement par emplacement de tente ou de caravane.

7 - EQUIPEMENTS SCOLAIRES

a) Enseignement supérieur :
Si la desserte par les transports en commun est bonne : 20 places pour 100 personnes (enseignants, étudiants et personnel).

Si la desserte par les transports en commun est mauvaise : 30 places pour 100 personnes.

b) Lycée et C.E.S. : 1 place de stationnement pour 20 élèves.

Stationnement des deux roues :
1er cycle : 1 place couverte par tranche de 10 élèves,
2ème cycle : 1 place couverte par tranche de 7 élèves.

Stationnement des cars : 1 emplacement devant l'entrée de l'établissement.

c) Ecole primaire ou école maternelle :
1 place par classe
1 place par emploi administratif.
Prévoir des places de dépose-minute

8 - EQUIPEMENTS SANITAIRES ET SOCIAUX

a) Hôpitaux, cliniques :
Si la desserte par les transports en commun est bonne : 50 places pour 100 lits.
Si la desserte par les transports en commun est mauvaise : 100 places pour 100 lits.

b) Foyers de personnes âgées - Maison de retraite :
- Pensionnaires : 2 % du nombre de chambres,
- Visiteurs : 10 % du nombre de chambres,
- Personnel : 40 % du nombre de personnes employées.

c) Foyers de travailleurs :
Véhicules automobiles **:**
1 place pour 4 lits si bonne desserte par les transports en commun,
1 place pour 3 lits si desserte moyenne ou mauvaise.

Stationnement des deux roues: **(**Abris obligatoirement couverts):
1 place pour 7 lits si bonne desserte,
1 place pour 4 lits dans le cas contraire.

d) Crèches - Halte garderies :

Personnel		Parents
Crèche de 60 berceaux :	6 places	2 à 10 places selon la desserte
Crèche de 40 berceaux :	4 places	2 à 7 places
Halte garderie 20 pl. :	2 places	2 à 3 places

e) Centres de P.M.I. :
- Petit centre : 2 places pour le personnel
- Grand centre : 5 places pour le personnel et 2 à 3 places visiteurs selon la desserte.

9 - EQUIPEMENTS CULTURELS ET CULTUELS

SALLES DE SPECTACLES :

a) Théâtre, spectacle à vocation de l'agglomération :
Personnel : 1 place pour 30 à 40 employés.
Public : 1 place voiture pour 5 places de spectateurs,
1 place deux roues pour 10 places de spectateurs,
1 place car pour 140 places de spectateurs.

b) Salle de spectacle à vocation locale :
En centre ville avec bonne desserte: idem théâtres, mais 1 place voiture pour 10 places de spectateurs.
En périphérie : idem théâtres.

SALLES DE REUNIONS OU SALLES POLYVALENTES :

a) Salle de congrès : Idem théâtres.
b) Salle à vocation locale : Idem salles de spectacles à vocation locale.

LIEUX DE CULTE :

Idem salle de spectacles à vocation locale.

10 - EQUIPEMENTS SPORTIFS

STADES :

a) Automobiles :
- 40 places par terrain de rugby,
- 30 places par terrain de football,
- 10% de l'emprise dans les autres cas (terrain + dégagement normalisé),
- 1 place par 5 places de tribunes (pouvant être réduit jusqu'à 1 place par 10 places si le stationnement est possible sur la voirie).

b) Deux roues :
- 10 places par terrain,
- 1 place pour 20 places de tribunes,

c) Cars :
- Stade sans tribune : 1emplacement par terrain peut être prévu en réduisant le nombre de places de véhicules particuliers d'une surface équivalente.
- Stade avec tribunes : 1 emplacement par terrain en plus des places de véhicules particuliers.

TENNIS :
- 2 places véhicules particuliers par court,
- 1 place deux roues par court,
- 1 emplacement de car par équipement.

GYMNASE :
- 28 pl. pour 1000 m² de SHON pour les véhicules particuliers
- 20 places deux roues par gymnase (devant l'entrée)
- 1 à 2 emplacements de cars matérialisés

11 – PISCINES, PATINOIRES

a) Véhicules particuliers :

STATIONNEMENT DES VISITEURS	***Localisation centrale*** Bonne desserte	Localisation périphérique Mauvaise desserte
Piscine	1 place pour 200 m² de bassin	1 place pour 10 m² de bassin
Patinoire	1 place pour 250 m² de piste	1 place pour 125 m² de piste
Stationnement du personnel	0,5 place par personne	1 place par personne

b) Aires de stationnement deux roues :

- 1 place pour 5 m² de bassin ou de piste,
- 2 à 3 places pour 5 m² de bassin pour les piscines avec solarium.

Ces emplacements doivent obligatoirement être situés devant l'entrée.

c) Stationnement des cars :

1 à 2 emplacements, soit devant l'entrée soit dans le parc de stationnement avec réservation devant l'entrée pour charger et décharger.

12 - AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS

Le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.
Il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.

13 – NORMES TECHNIQUES A RESPECTER POUR LA REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT ET DES RAMPËS D'ACCES

Se référer aux normes AFNOR suivantes

- NF P91-100 Mai 1994 : Parcs de stationnement accessibles au public - Règles d'aptitude à la fonction - Conception et dimensionnement.

- NF P91-120 Avril 1996 : Dimensions des constructions - Parcs de stationnement à usage privatif - Dimensions minimales des emplacements et des voies.

- NF P91-201 Juillet 1978 : Construction - Handicapés physiques

14 - AIRES DE LIVRAISONS

Une aire de livraison doit être prévue :

- pour les opérations de bureaux de plus de 4000m² de SHON
- pour les opérations d'industries de plus de 1000m² de SHON
- pour les opérations d'entrepôts purs de toutes surfaces
- pour les opérations de plus de 5000m² de SHON

15 - AIRES DE DEPOSE REPRISE POUR AUTOCARS

Il devra être prévu :

- pour les hôtels d'une SHON supérieure à 1000m² : une aire au moins
- pour les équipements au rayonnement intercommunal suivants :
    - o palais des congrès : 1 aire
    - o parc urbain : 2 aires
    - o centre d'exposition : 2 aires
    - o salles de spectacle : 2 aires
    - o centre d'exposition : 2 aires

Pour les autres constructions, 5m² pour 1000m² de SHON

16 - AIRES ET LOCAUX DE STOCKAGE DES CONTENEURS A DECHETS

Les aires et locaux de stockage des conteneurs seront correctement accessibles et convenablement dimensionnés pour répondre aux besoins des constructions, de manière à assurer les collectes suivantes : ordures ménagères, emballages ménagers, déchets fermentescibles, objets encombrants.

17 – REDUCTION DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés et deux roues) peut éventuellement être réduit en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions.
Dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble, il est possible d'envisager la mutualisation des espaces de stationnement.
Une étude particulière doit alors être faite préalablement à l'implantation de ces établissements.

18 – CHANGEMENT D'AFFECTATION

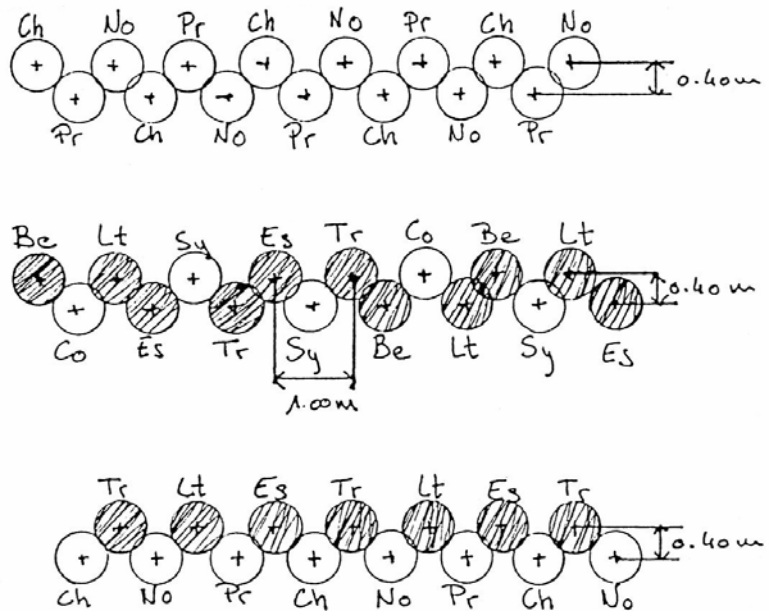
Dans le cas de changement d'affectation, le nombre d'emplacement exigé est obtenu en déduisant le nombre d'emplacements exigibles pour le précédent mode d'occupation (qu'ils aient été réalisés ou non) du nombre exigible pour les nouveaux locaux.

ANNEXE 3 : RECOMMANDATIONS POUR LES PLANTATIONS

RECOMMANDATIONS SUR LE CHOIX ET LA PLANTATION DE VEGETAUX POUR L'AMENAGEMENT DES TERRAINS.

Il est vivement conseillé d'utiliser des essences végétales dites « endogènes » ou « locales », c'est-à-dire adapté à l'environnement climatique et aux différents milieux naturels spécifiques au Vexin.
Toutefois, l'aménagement d'un jardin ou d'une parcelle autour d'une construction doit aussi correspondre à des besoins d'agrément et de paysagement.
Il y a donc lieu de trouver un équilibre entre la nécessité de maintenir la spécificité des espèces végétales locales en les introduisant dans l'aménagement des jardins d'une part et de diversifier cette flore locale par des plantations plus domestiques et florifères, fructifères ou encore mellifères, adaptées à la nature des sols et aux expositions d'autre part.
Pour cela, la plantation s'effectue en composant des haies ou bosquets mixtes, constitués de plusieurs espèces ou variétés végétales.
L'utilisation en continu d'une même essence végétale et notamment du groupe des conifères est interdite.

Suggestions pour la plantation de haies :



Arbustes caducs :
Ch : charmille ou hêtre (endo)
Co : cornouiller(endo)
No : noisetier (endo)
Pr : prunelier (endo)
Sy : symphorine (endo)
Tr : troène (endo)
Arbustes persistants :
Be : berberis (exo)
Es : escalonia (exo)
Lt : laurier tin (exo)

(endo) : essence endogène
(exo) : essence « exogène »

Mais aussi :
Buis, cytise, lilas…(exo)

Suggestion d'arbustes pour compositions de haies, orientées vers la rue ou à l'intérieur des jardins qui peuvent aussi être ponctuellement insérés pour agrémenter par leur floraison, leur feuillaison et leur fructification attractive pour la petite faune, des haies de type sauvage :

- Choisia ternata
- Cornus mas
- Cotoneaster franchetii, lacteus,…
- Hibiscus syriacus
- Prunus laurocerasus « Rotundifolia »
- Exocorda X macrantha
- Weigelia florida (et variétés)
- Deutzia gracilis (et variétés)
- Philadelphus purpurascens
- Eleagnus pungens
- Prunus X cistena
- Prunus padus
- Viburnum opulus
- Cornus alba « variegata »
- Cornus contreversa
- Spiraea thumbergii
- Kerria japonica
- Chaenomeles japonica
- Amelanchier humilis
- Viburnum plicatum
- Deutzia calycosa
- Spiraea (variétés)
- Exochorda racemosa « Protara »
- Prunus lusitanica
- Viburnum X bodnantense « Dawn »
- X osmarea burkwoodi
- Variétés de lilas

Suggestion d'association pour les jardins:
Pour des plantations à l'intérieur des jardins ou pour constituer des haies séparatives, les végétaux pourront provenir d'espèces ou de variétés dites « exogènes », couramment dénommées végétaux d'ornement en raison d'un effet « décoratif » plus recherché.

- Cornus alba + Hibiscus syriacus + Weigelia florida + Deutzia gracilis.

- Spiraea X bumalda « Coccinea » + Deutzia gracilis + Amelanchier humilis + Philadelphus purpurascens + Prunus padus.

- Cotoneaster franchetii + Eleagus pungens + Viburnum plicatum + Choisia ternata + Prunus lusitanica. + Prunus padus
-
Weigelia florida + Spiraea thumbergii + Spirae X bumalda + Cornus alba.

Autres arbres et arbustes entrant dans la composition des haies « sauvages »:

Alisier blanc Sorbus aria (C),
Buis à feuilles rondes Buxus rotondifolia (P),
Charmille Carpinus betulus,
Noisetier à fruits Corylus avellana (C),
Cornouiller Cornus sanguinea ou C. mas (C),
Coronille Coronillia (C),
Deutzia (C),
Frêne commun Fraxinus exelsior,
Fusain d'Europe Euonymus Europaeus (C),
Houx commun Ilex aquifolium (P),
Laurier tin Viburnum tinus (P),
Nerprun alaterne Rhamus alaternus (P),
Rosiers arbustifs Rosa rugosa et hybrides de rugosa (C)

Petits fruits *:*

groseillier, ribes, cassis, framboisier,
Saule pourpre nain Salix purpurea (C),
Seringas Philadelphus (C),
Sorbier Sorbus aucuparia (C),
Spirée Spirea (C),
Sureau rouge Sambucus racemosa (C),
Troène ligustrum artrovirens (P),
Viorne obier Viburnum opulus (C),
Viorne lantane Viburnum lantanum (C).

Fruitiers :
Cognassier commun,
Variétés de Pommiers,
Variétés de Poiriers,
Variétés de Pruniers,
Noyer
Néflier

(C) = caduc, (P) = persistant

Liste d'arbres à petites feuilles et moyen développement :

Savonnier Koelreuteria paniculata (exo)
Merisier Prunus avium (endo)
Sorbier des oiseleurs *Sorbus (endo)*
Alisier blanc *Sorbus aria (endo)*
Cormier Sorbus *domestica (endo)*

Les essences d'arbres, issues du cortège floristique local à utiliser en sujet isolé ou :

Végétaux pour haies :

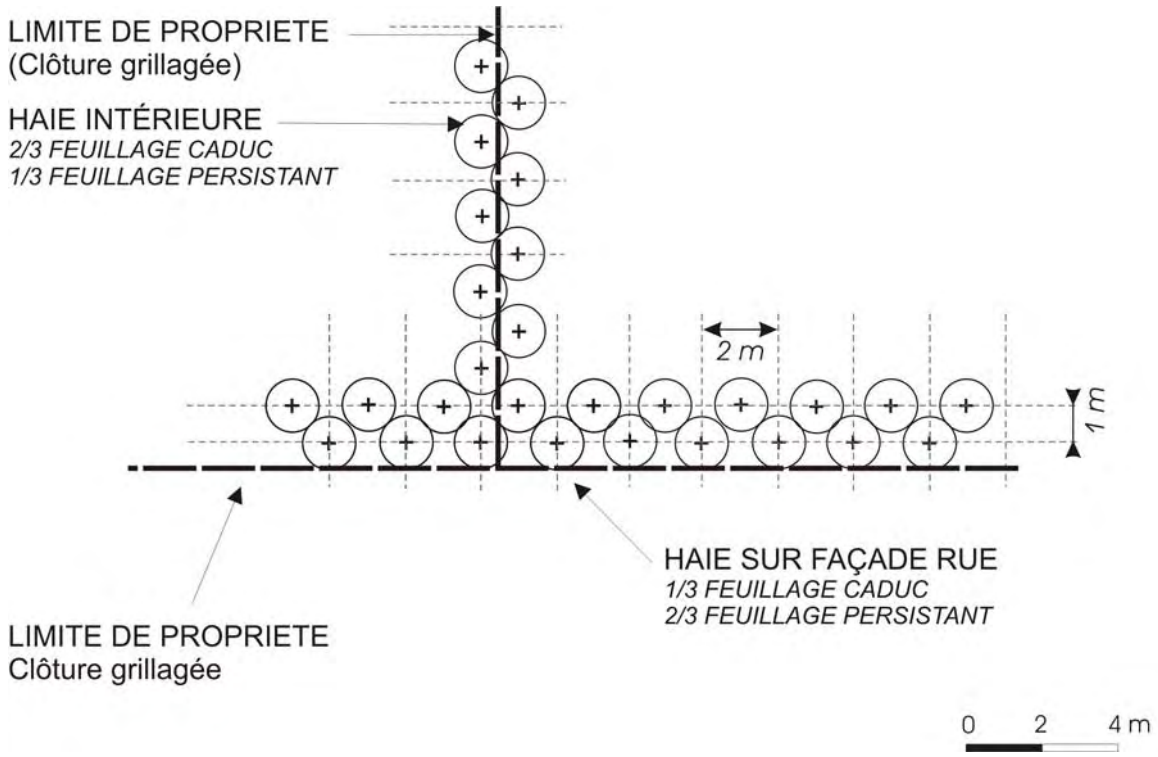
- Hêtre vert	*Fagus sylvatica*
- Charme commun	*Carpinus betulus*
- Noisetier coudrier	*Corylus avellana*
- Aubépine	*Crataegus monogyna*
- Lilas commun	*Syringa vulgaris*
- Prunellier	*Prunus spinosa*
- Erable champêtre	*Acer campestre*
- Buis	*Buxus sempervirens*
- Groseillier à fleurs	*Ribes sanguineum*
- Cornouiller mâle	*Cornus mas*
- Cornouiller sanguin	*Cornus sanguinea*

Végétaux pour brise-vent :

- Châtaigner	*Castanea sativa*
- Chêne pédonculé	*Quercus robur*
- Chêne pubescent	*Quercus pubescens*
- Hêtre vert	*Fagus sylvatica*
- Frêne	*Fraxinus excelsior*
- Merisier	*Prunus avium*
- Sorbier des oiseleurs	*Sorbus aucuparia*
- Alisier blanc	*Sorbus aria*
- Tilleul	*Tilia cordata*
- Aulne glutineux	*Alnus glutinosa*
- Saule marsault	*Salix caprea*

- Troène commun	*Ligustrum vulgare*	- Saule argenté	*Salix alba*
- Viorne lantane	*Viburnum lantana*	- Charme commun	*Carpinus betulus*
- Viorne orbier	*Viburnum opulus*	- Erable champêtre	*Acer campestre*
- Fusain d'Europe	*Euonymus europaeus*	- Cormier	*Sorbus torminalis*
- Sureau noir	*Sambuscus nigra*	- Peuplier gris	
- Houx	*Ilex aquifolium*	- Orme	*Ulmus resista*
- If			

Principe de mise en œuvre des plantations :



ANNEXE 4 : PRESCRIPTIONS DU SCHEMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT POUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT.

PRESCRIPTIONS DU SCHEMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT POUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Les règles préconisées en cas d'aménagement des zones actuelles, des zones d'extensions futures et de mise en séparatif sont les suivantes, suite à la mise en séparatif progressive des réseaux.

* Généralités :
- Toute imperméabilisation supplémentaire sera envisageable sous réserve d'associer au projet la réalisation d'une étude spécifique ; celle-ci permettra de définir les aménagements permettant de maîtriser et de traiter en tant que besoin les eaux pluviales et de ruissellement.
- Plus particulièrement, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
- Tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2 l/s/ha (bases de calcul : surface totale urbanisable – minimum de 5 l/s en fonction de la faisabilité technique des régulations indiquée pour des pluies d'occurrence décennale, voire supérieures si la protection des personnes et des biens l'impose), non applicable pour les zones pavillonnaires.

* Aspect quantitatif :
Pour les zones à forte contrainte hydraulique :
- les eaux pluviales devront obligatoirement être infiltrées (quelle que soit la taille du projet) ;
- en cas d'impossibilité technique d'infiltration des eaux (nature des sols, zones inondables), leur évacuation vers le milieu superficiel sera régulé au maximum en respectant à minima les consignes de limitation de débit énoncées au titre « généralités » et en s'assurant que le débit de fuite rejeté est compatible avec la capacité résiduelle avec des collecteurs en aval.

Pour les autres zones :
- L'infiltration des eaux sera privilégiée dans la limite de la faisabilité technique (nature des sols, zones inondables…) ;
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage restitution) devront être mises en œuvre prioritairement (quelle que soit la taille du projet) ; en cas d'évacuation vers le milieu superficiel, les consignes de limitation de débit énoncées au titre « généralités » devront être respectées ;
- Lors des travaux de restructuration des réseaux (mise en séparatif), la déconnexion des eaux pluviales au profit de la mise en place d'une technique alternative ou de l'infiltration sera privilégiée.

* Aspect qualitatif :
- dans le cadre de l'aménagement de zones d'activités, ou dans le cadre de la réalisation de voiries, et de parcs de stationnement sur une superficie dépassant 1000 m², des ouvrages de prétraitement (débourbage et déshuilage) devront être mis en place pour les eaux de ruissellement – hors des eaux de toitures – (bases de calcul : 20% du débit de pointe décennal) ; l'ouvrage de prétraitement sera mis en place préférentiellement aval du dispositif de régulation et équipé d'un by-pass pour évacuer les pluies d'une occurrence supérieure.

ANNEXE 5 : LISTE DES ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-7° DU CODE DE L'URBANISME

LISTE DES ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-7° DU CODE DE L'URBANISME

Edifices monumentaux

Elément	n° de section	n° de parcelle	localisation
Château de Vigny	AD	22	place d'Amboise
Ancien pavillon du gardien du Château	AD	24	24 rue de la Comté
L'Eglise Saint-Médard	AD	20, 21	place d'Amboise

Propriétés anciennes

n° de section	n° de parcelle	localisation
AC	31	6 rue Général Leclerc
AD	117	2 Place d'Amboise
AD	122	10 place d'Amboise
AD	127	1 impasse des Cendres
AD	24	en face du lavoir, rue de la Comté
AA	21	7 rue de Rouen
AA	25	11 rue de Rouen
AB	129	23 rue Général Leclerc
AB	79	18-20 rue Beaudouin
AB	55	36 rue Beaudouin
AB	60	4 et 11 ruelle Tortue
AB	46	42 rue Beaudouin
AB	253	1 allée du Bois Ribot
AD	115	1 rue des Saules
AD	64	5 rue Vaillant
AB	130, 135	27 rue Général Leclerc

Fermes anciennes

n° de section	n° de parcelle	localisation
AD	41	3 rue de la Comté
AC	31, 34	1-3 rue de la Marie
AD	39	7 rue de la Comté
AA	13, 14	12 rue de Rouen
AA	84	23 rue de Rouen
AC	13	4 allée du Bois Ribot

Eléments du petit patrimoine

Elément	n° de section	n° de parcelle	localisation
lavoir	AD	40	(5) rue de la Comté
tombe de Vitali	AD	66	cimetière
cénotaphe de la princesse Armande de Rohan	AD	66	cimetière
croix de cimetière	AD	66	cimetière
ancien aqueduc	AD	39	rue de la Comté, au niveau du lavoir
fontaine d'Amboise	AD	15	place d'Amboise

Ensembles de constructions

n° de section	n° de parcelle	localisation
AC	24, 25, 26, 27, 28, 29, 30	rue Général Leclerc, numéros pairs
AB	108, 109, 225, 115, 116, 117, 119 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142	rue Général Leclerc, numéros impairs
AD	118, 119, 120, 122, 123, 125, 126, 128, 129, 143, 159	place d'Amboise, numéros pairs, et impasse des Cendres
AD	135, 136, 137	rue Marie
AD	89, 90, 910, 92, 93, 108 109, 11, 112, 114, 115, 164, 165, 167 77, 78, 79, 80, 81, 82, 82, 83, 84, 85, 86, 87 ,88, 89	rue des Saules, impasse des Saules, cour des Saules
AD	145, 36, 37, 38, 39	rue de la Comté
AB	50, 51, 52, 53, 54, 55, 57, 58, 59 69, 70, 71, 73, 79, 89, 90, 91, 92, 93, 95, 96, 97, 98, 101, 102, 103, 104, 105, 106	rue Beaudouin, numéros pairs
AA	10, 13, 14, 15, 16	rue de Rouen, numéros pairs
AA	25, 26, 27 30, 38, 37, 39 43, 44, 50, 81	rue de Rouen numéros impairs
AA	52, 53, 54, 55, 57, 58, 59	îlot formant l'angle des rues de Rouen et de Gisors
AA	4, 5, 6, 8, 9, 11, 60, 72, 73	rue de Gisors, numéros pairs
AA	82, 50	chemin rural n°15 dit de derrière le Bord'Haut

Murs

n° de section	n° de parcelle	localisation
AD	2, 3, 5, 7, 14, 23, 25, 141	Domaine du Château
AB	59, 60	Ruelle aux moines, ruelle Tortue
AB	253, 254	Route d'Us
AC	9, 11	rue de la Vieille Côte, rue de la Cavée, av. du Bois Ribot
AC	147, 173, 177, 178, 179 14, 22, 23, 24, 26, 27, 29	rue de la Vieille Côte
AC	34	rue Marie
AD	132, 100	rue Marie
AD	39	chemin rural n°33 dit Sente des Crons
AA	19	chemin rural n°3 du Bord'Haut au Perchay, rue de Rouen
AA	14, 15	rue de Rouen
AA	33, 32, 79, 80, 78, 77, 41, 26, 23	rue des Anciens Combattants, chemin rural n°15 dit de derrière le Bord'Haut

Autres constructions anciennes intéressantes

Elément	n° de section	n° de parcelle	localisation
Kiosque	AB	179	sente du clos Forget
Porche de la Gaudière	AC	31	10 rue Général Leclerc
ancien moulin	AD	39	au bout de la rue des Saules

Ils sont identifiés sur les plans n°1 et 2 des documents graphiques et font l'objet des règles de protections propres édictées à l'article 11 dans le règlement (pièce n°3).

ANNEXE 6 : PLAN HISTORIQUE ET ARCHEOLOGIQUE DU CHATEAU DE VIGNY ANNEXE AU REGLEMENT DE LA ZONE Ne

ANNEXE AU REGLEMENT DE LA ZONE NE