

plu :

PIECE n°3

règlement  
et  
annexes





# REGLEMENT



**TITRE I : DISPOSITION GENERALES ..... 3**

**TITRE II : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES CONSTITUEES ..... 5**

Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone UA1 ..... 6

Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone UA2 ..... 16

Chapitre 3 – Dispositions applicables à la zone UB1 ..... 27

Chapitre 4 – Dispositions applicables à la zone UB2 ..... 37

Chapitre 5 – Dispositions applicables à la zone UB3 ..... 46

Chapitre 6 – Dispositions applicables à la zone UD ..... 55

Chapitre 7 – Dispositions applicables à la zone UE ..... 63

**TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES A VENIR..... 71**

Chapitre 8 – Dispositions applicables à la zone AUb..... 72

Chapitre 9 – Dispositions applicables aux zones 1AUd et 2 AUd..... 82

**TITRE IV : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ..... 90**

Chapitre 10 – Dispositions applicables à la zone A..... 91

**TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ..... 97**

Chapitre 11 – Dispositions applicables à la zone N..... 98

Chapitre 12 – Dispositions applicables à la zone Ni..... 103

Chapitre 13 – Dispositions applicables à la zone Np ..... 108

Chapitre 14 – Dispositions applicables à la zone Nh ..... 113

## TITRE I : DISPOSITION GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions de l'article L.123-1 et des articles R.123-4 à R.123-11 et suivants du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'intégralité de la commune.

Les projets de constructions devront respecter, à compter de leur entrée en vigueur, les dispositions des plans de prévention des risques à intervenir, notamment ceux prescrits à la date d'approbation du présent règlement. Ces dispositions sont les suivantes :

- pour les zones concernées par la ZEC (Zone d'Expansion des Crues) : les secteurs situés dans ces périmètres définies par le PPRI approuvé le 12 avril 2001 participent au laminage des crues en stockant des volumes importants d'eau. Toute nouvelle urbanisation et construction nouvelle susceptibles d'augmenter la population, l'imperméabilisation du sol et de faire obstacle au libre écoulement des eaux est interdite. Certaines installations ou extensions légères sont autorisées et soumises à condition dans le règlement du PPRI.
- Toute construction nouvelle est interdite dans les secteurs urbains concernés par l'aléa fort et très fort du PPRI approuvé le 12 avril 2001.
- Pour les secteurs urbains du centre ville concernés par les périmètres d'aléa moyen, compris entre les rue Paul Deschanel et des Tanneurs et l'Huisne, certaines constructions et autres travaux peuvent être soumis à condition voire interdits par application du PPRI approuvé le 12 avril 2001, afin de préserver les capacités d'écoulement des eaux de crues.
- Pour les secteurs urbains concernés par le périmètre d'aléa faible, il convient de s'assurer que les travaux susceptibles d'être réalisés n'en aggravent pas la vulnérabilité.

### **ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme énumérés à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables, à savoir :

- Article R.111-2 concernant la sécurité et la salubrité publiques.
- Article R.111-4 concernant la conservation ou la mise en valeur des vestiges archéologiques.
- Article R.111-15 relatif au respect des préoccupations d'environnement.
- Article R.111-21 concernant la qualité architecturale et l'aspect extérieur.

Toute occupation ou utilisation du sol est tenue de respecter les servitudes d'utilité publique annexées au Plan Local d'Urbanisme.

Demeurent applicables les articles du Code de l'Urbanisme et autres législations, concernant notamment :

- les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites en annexe du présent plan,
- les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation (article L.111-10),
- les zones d'aménagement différé (ZAD) délimitées en application de l'article L.212-1 du Code de l'Urbanisme,
- le zonage d'assainissement joint aux annexes avec la réglementation en vigueur,
- le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels existent des prescriptions d'isolement acoustique qui ont été édictées.
- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain,
- les zones d'aménagement concerté,
- les lotissements (Articles L.442 et suivants, R.442 et suivants du CU).

Les articles L.111-9, L.111-10, L.313-2 et L.123-6 du Code de l'Urbanisme sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer. L'article L.123-6 stipule que lorsque l'établissement d'un projet de PLU est prescrit, ou lorsque la révision d'un plan approuvé a été ordonnée, l'autorité administrative « peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L.111-8, sur les demandes d'autorisations concernant les constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du plan. »

## **TITRE II : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES CONSTITUEES**

## ZONE UA

### Caractère de la zone :

La zone UA correspond aux tissus urbains du centre ville ancien.

### **CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA1**

### Caractère de la zone :

Sur le territoire de la commune de Nogent-le-Rotrou, la zone UA comprend deux sous secteurs, UA1 et UA2 dont certains règlent différent. La zone UA1 correspond au secteur du centre ville plus ancien à forte valeur patrimoniale. Tout ou partie de la zone UA1 est concernée par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Huisne.

### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOL**

#### ARTICLE UA1-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation (dépôts de matériels et citernes, casses autos, etc.), en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement, sauf celles correspondant aux besoins des habitants de la zone et à l'exception de celles visées à l'article UA1-2.
- 1.2. Les constructions à usage agricole.
- 1.3. Les constructions à usage d'entrepôts hormis les réserves nécessaires aux bâtiments à usage de commerces, services et bureaux autorisés, et pour des extensions mesurées liées à une activité existante.
- 1.4. Le stationnement des caravanes isolées au sens de l'article R.421-23d du Code de l'Urbanisme.
- 1.5. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes au sens de l'article R421-23c du Code de l'Urbanisme.
- 1.6. Les habitations légères de loisirs au sens des articles R.111-31 et R.111-32 du Code de l'Urbanisme.
- 1.7. Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.421-23f, R.421-19k et R.421-20 du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas strictement liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à l'exception de ceux visés à l'article UA1-2.
- 1.8. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.9. Les stockages ou traitement d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux.
- 1.10. Les nouveaux dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles solides et de véhicules hors d'usage avec ou sans activité de vente, à l'exception des dépôts de bois pour le chauffage et la construction.

**ARTICLE UA1-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- 2.1. Les constructions à usage d'artisanat, d'industrie et de commerce sont autorisées à condition que celles-ci n'entraînent pas de nuisances et de pollution excessive pour le voisinage.
- 2.2. Toutes installations et équipements tels que : garages, parkings, stations-service, laveries, chaufferies et système de régulation thermique des immeubles, dépôts d'hydrocarbures, dans la mesure où ils sont jugés nécessaires à l'activité et à la vie de la zone, et que toutes les dispositions sont prises pour éviter les risques et les nuisances pouvant en résulter.
- 2.3. Les piscines de plus de 2 m de profondeur et plus de 100 m<sup>2</sup> (R.421-23f) sont soumises à déclaration préalable.
- 2.4. Dans les secteurs soumis à des risques naturels délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU (comme le Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Huisne et de ses affluents), les occupations et utilisation du sol sont soumises à des prescriptions particulières, conformément à la réglementation en vigueur, afin de protéger les biens et les personnes contre les risques.
- 2.5. Les constructions nouvelles, ou les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme appartenant à un ensemble urbain cohérent reporté au plan de zonage, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble.

**SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS****ARTICLE UA1-3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

- 3.1. Caractéristiques de voies nouvelles
  - 3.1.1. Toute voie nouvelle doit :
    - être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
    - assurer la sécurité des usagers ;
    - permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de ramassage d'ordures ménagères ;
    - présenter une largeur minimale de 4 mètres en tout point ;
    - permettre l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
  - 3.1.2. Son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.
  - 3.1.3. Si la réalisation de voies en impasse ne peut être évitée, elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules, notamment de lutte contre l'incendie, ainsi que d'enlèvement des ordures ménagères.
- 3.2. Desserte et constructibilité
  - 3.2.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

- 3.2.2. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 et 685-1 du Code Civil.
- 3.3. Conditions d'accès aux voies
  - 3.3.1. Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis à vis de la voie.
  - 3.3.2. La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

#### ARTICLE UA1-4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

- 4.1. Alimentation en eau potable  
Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- 4.2. Assainissement, eaux pluviales et eaux usées
  - 4.2.1. Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si les systèmes d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée, et autorisés par le règlement d'assainissement, ne peuvent y être implantés. Des dispositifs de refoulement peuvent être imposés dans le cas de zones non raccordées mais classées en zone constructible.
  - 4.2.2. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.
  - 4.2.3. Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.
- 4.3. Réseaux divers
  - 4.3.1. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (gaz, électricité), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain, et les antennes ou paraboles devront être non visibles depuis les emprises publiques et voies. Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les portails ou clôtures.
  - 4.3.2. S'il existe des périmètres de raccordement à des réseaux de chaleur ou de froid, le raccordement à ces réseaux peut être imposé à tout bâtiment, local ou installation soumis à une autorisation de construire situé à l'intérieur de ces périmètres.
- 4.4. Collecte des déchets
  - 4.4.1. Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

4.4.2. Les constructions nouvelles à usage d'habitation collective ainsi que les opérations d'habitat groupé, devront prévoir un local d'une superficie suffisante, pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets. Il devra être accessible à tous les usagers de l'immeuble, soit de préférence en rez-de-chaussée.

#### 4.5. Mesures particulières en matière d'eau pluviale

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel il faudra faire en sorte, par application de la loi sur l'eau, que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont. Les dispositions à prendre doivent tenir compte de la capacité de rétention d'eau du terrain en temps de pluie et des caractéristiques du sous-sol. Des dispositions de rétention particulières peuvent être imposées si le terrain ne permet pas d'assurer une rétention naturelle satisfaisante.

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

### ARTICLE UA1-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains pour être constructible n'est pas réglementée.

### ARTICLE UA1-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques (places, parcs et jardins publics, aires de stationnement publiques...), aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, existantes et futures.

#### 6.1. Bande de constructibilité principale

A partir de la limite d'emprise publique ou de voie, la bande constructible a une profondeur limitée à 22 m, pour toute construction nouvelle, sauf équipement d'intérêt collectif ou nécessaire à un service public.

Pour les voies ou passages publics d'une largeur inférieure à 6 mètres, la bande constructible est réduite à 15 m.

Sont autorisés dans la bande constructible les extensions en T, U et L. Tout bâtiment secondaire, sur cour, disjoint du bâtiment principal est interdit.

Pour les extensions de construction existante, une tolérance de 3 m au-delà de la bande constructible peut être accordée.

Pour les constructions existantes à rez-de-chaussée + combles, situées hors de la bande constructible, seuls les travaux d'entretien courant sont autorisés, à l'exclusion de tous types de travaux confortatifs.

Les annexes, hors de la bande constructible, seront limitées à 15 m<sup>2</sup> au sol et à 2 m 60 au faitage.

6.2. Toute construction nouvelle doit être édifiée à l'alignement du domaine public, sauf cas particuliers, précisé en UA1-6.3.

- 6.3. Une implantation autre que celle prévue en UA1-6.1. peut être autorisée ou imposée, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :
- 6.3.1. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées en recul par rapport à l'alignement. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.
  - 6.3.2. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution de l'énergie tels que les transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.
- 6.4. Les saillies sur le domaine public sont autorisées dans une limite de 30 cm de débord par rapport à cette limite et doivent respecter une hauteur de 3m au dessus de la côte NGF en limite du domaine public. Dans les constructions existantes, les modénatures ainsi que les ornements de façades ne sont pas considérées comme saillies.

#### ARTICLE UA1-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

##### 7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

- 7.1.1. Dans la bande constructible de 22 m et dans les 3 mètres au-delà de celle-ci cité dans le 6.1, les constructions nouvelles et les extensions en tout ou partie, doivent être implantées sur les limites séparatives latérales. Cette règle n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif et de service public.
- 7.1.2. Une implantation autre que sur les deux limites séparatives, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, pourra être exigée dans 2 types de cas (voir UA1-6.3.).
- 7.1.3. Les annexes peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait, avec un maximum de 2 m.

##### 7.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond du terrain d'assiette du projet

En cas de retrait, la distance aux limites de fond doit être au moins égale à la moitié de la hauteur en tout point de la construction projetée avec un minimum de 3 m.

#### ARTICLE UA1-8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune au sens du Code de l'Urbanisme.

##### 8.1. Règle générale

La distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur en tout point de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 m.

Pour le calcul de la distance séparant les constructions, les éléments en saillie tels que balcons, oriels doivent être pris en compte.

### 8.2. Dispositions particulières

Un retrait différent de celui prévu au UA1-8.1 peut être admis lorsqu'il s'agit de projet d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, le projet peut être conçu dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant.

## ARTICLE UA1-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### 9.1. Règle générale

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris garages et dépendances, et extensions, ne peut excéder 70% de la superficie du terrain d'assiette du projet de construction.

9.2. Au-delà de la bande de constructibilité principale, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15% de la superficie du terrain d'assiette restant.

## ARTICLE UA1-10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale de toute construction dans la bande constructible est délimitée par deux règles cumulatives :

- la hauteur relative déterminée au regard de la (ou des) construction(s) contiguë(s) ;
- la hauteur maximale au faîtage.

Elle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et service public.

### 10.1.1. La hauteur relative

La hauteur maximale à l'égout sera déterminée par celles des deux immeubles voisins existants les plus proches dans le même alignement, avec une tolérance de plus ou moins 1 mètre par rapport à l'immeuble voisin le plus haut.

### 10.1.2. La hauteur maximale au faîtage

Toute construction devra respecter une hauteur maximale de 12 m au faîtage, comptée à partir du point le plus bas du terrain existant.

### 10.2. Hauteur hors de la bande constructible

La hauteur maximale de toute construction ou extension, hors annexe, est limitée à 4 m au faîtage. Les hauteurs maximales des annexes sont limitées à 2m60 au faîtage.

## ARTICLE UA1-11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 11.1. Règle générale

En référence à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les secteurs UA1 et UA2 font l'objet de prescriptions particulières, visant d'une part à protéger le bâti remarquable de transformations préjudiciables; d'autre part à s'assurer que les extensions et les constructions nouvelles dialoguent avec le patrimoine ancien et s'insèrent harmonieusement dans les continuités urbaines (notion d'ensembles urbains cohérents).

*Les règles générales sont présentées dans le présent règlement. Des propositions détaillées sur lesquelles le pétitionnaire et le service instructeur peuvent valablement s'appuyer, sont renvoyées dans un cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères annexé au règlement du PLU. Il a valeur de recommandation, non de prescription.*

#### 11.2. Règles générales

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural seront mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style d'origine et avec les matériaux correspondants.

Les matériaux naturels et/ou à faible impact sur l'environnement et/ou plus facilement recyclables seront privilégiés dans la construction et dans sa couverture, ainsi que les matériaux dont il est prouvé qu'ils ne comportent aucun risque pour la santé ou n'entraînent pas de nuisance significative lors de leur production ou de leur démantèlement.

##### 11.2.1. Restauration de bâtiments et extensions

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées, lors des ravalements, réhabilitation, extensions (matériau, apparence, mises en oeuvre, finitions, ...). Cela impliquera pour les projets de prendre en considération la distribution intérieure, les percements et la structure existants.

Les ensembles urbains cohérents repérés au plan du zonage identifiés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme devront faire l'objet de précautions particulières, s'ils sont l'objet d'une réhabilitation ou de modifications : la restauration de ces bâtiments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur(s) époque(s), sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

On se référera au cahier des prescriptions architecturales pour le traitement des façades en cas de ravalement/restauration, concernant la création éventuelle d'ouvertures (proportions, matériau...), la restauration des menuiseries et ferronneries, les réfections de toiture et de couverture.

##### 11.2.2. Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles devront s'insérer au caractère des lieux, par leurs volumes, leurs pentes de toitures, la composition de leurs façades et les proportions de leurs percements, leurs matériaux.

La fermeture d'avant-toit devra permettre par sa réalisation (par exemple de type génoise) le maintien et l'installation de martinets, oiseaux nicheurs très présents au centre ville.

La conception des façades et des volumes se fera en référence au bâti ancien et à ses règles de composition architecturale, qui marque l'identité du secteur :

- marquage des trois niveaux principaux que sont le soubassement, les étages nobles, le couronnement ;
- utilisation de modénatures, réinterprétées de manière contemporaine, pour affirmer les passages entre ces parties ainsi que les percements, utilisation et mise en œuvre des matériaux, règles d'implantation et de conception des clôtures, ...

On se référera au cahier de recommandations, en annexe 2 du présent règlement, pour le traitement des façades des constructions neuves, les ouvertures (proportions, matériau...), les menuiseries et ferronneries, la conception de toiture et de couverture.

### 11.3. Règles particulières

Les panneaux solaires, les paraboles et autres accessoires implantés sur le bâtiment devront privilégier une implantation invisible depuis l'espace public et être compris au maximum dans le volume bâti.

L'installation de panneaux publicitaires de plus d' 1,5 m<sup>2</sup> sont interdits en tout point des façades et espaces libres susceptibles d'être visibles de l'espace public, y compris sur les clôtures extérieures.

#### Annexes, extensions et dépendances

Elles seront traitées avec la même qualité d'aspect, de volumétrie et de matériaux que la construction principale. Cette règle peut être assouplie pour les annexes de moins de 10 m<sup>2</sup>. L'implantation de véranda en façade avant est interdite.

Les clôtures autorisées sont réglementées par le cahier de recommandations, en annexe 2 du présent règlement, que ce soit en création ou en restauration.

#### Commerces

Les devantures commerciales doivent respecter le style, les proportions et les rythmes architecturaux auxquelles elles s'intègrent. Les façades commerciales doivent être établies dans la seule hauteur du rez-de-chaussée.

## ARTICLE UA1-12 – AIRES DE STATIONNEMENT

### 12.1. Règles générales

Habitat : 1 place par logement.

Bureaux : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de SHON.

Commerce et artisanat : aucune place exigée en dessous de 150 m<sup>2</sup> de SHON; 1 place pour 25 m<sup>2</sup> entre 150 à 1000 m<sup>2</sup> de SHON ; 2 places pour 50 m<sup>2</sup> de SHON au-delà de 1000 m<sup>2</sup>.

Hébergement hôtelier : pour les surfaces affectées à l'hébergement, il est exigé 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de SHON

Industrie : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> SHON.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur destination ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.

### 12.2. Règle pour les opérations de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension

Le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération.

### 12.1. Stationnement des deux roues non motorisées

Pour toute construction nouvelle, quelle que soit sa destination, des places de stationnement couvertes et accessibles doivent être réalisées en quantité suffisante pour les deux roues soit dans des locaux communs soit dans des boxes individualisés.

Dans les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, cette règle peut être adaptée aux contraintes géométriques de l'opération d'extension ou de transformation.

### 12.2. Transports en commun

Les normes d'exigence de nombre de places sont réduites de 30% (exemple : 6 logements exigent non plus 6 places mais 4 places) et arrondi à l'unité inférieure, dans un rayon de 150m autour d'une station de transport en commun, et si le projet a réalisé un local pour les deux-roues de taille suffisante.

## ARTICLE UA1-13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

### 13.1. Principes généraux

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement participe également à la qualité d'ambiance de l'espace collectif de la ville. A ce titre, elle doit bénéficier d'un aménagement esthétiquement soigné mettant en valeur les immeubles (traitement des accès, plantations, ...).

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;

- de la nature du terrain (topographie, géologie - notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ou de nappe phréatique) ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés, pour l'opération comme pour les voisins (maintenir un bon niveau de luminosité et de capacité d'ensoleillement, source d'économie d'énergie).

Les espaces libres dans les reculs doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral et/ou végétal), qui utilise et valorise les matériaux, les espèces et les essences locales.

#### 13.2. Espaces de pleine terre

Au moins 25 % de la superficie du terrain d'assiette du projet doit être maintenue en pleine terre, végétalisée et plantée d'arbres de moyenne ou haute tige.

Elle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et service public.

#### 13.3. Préservation de l'identité végétale de Nogent

Les haies, arbres et spécimens existants à la date d'approbation du PLU doivent être maintenus, ou replantés en cas de besoin pour une construction extension bâtie.

#### 13.4. Les espaces verts à protéger (EVP)

Les espaces verts à protéger délimités au plan de zonage, au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.

Tout aménagement doit préserver sa dominante végétale et les plantations existantes en bonne santé doivent être conservées ou remplacées par des espèces de développement comparable. Seules des constructions légères, telles que des abris de jardin et installations pour l'environnement, peuvent y être implantées. La suppression ponctuelle de ces espaces est admise dès lors qu'elle est compensée par la création d'un espace végétalisé de même contenance sur le terrain.

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

#### ARTICLE UA1-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

## CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA2

### Caractère de la zone :

La zone UA2 correspond au secteur du centre ville plus récent, doté d'un patrimoine du 19<sup>ème</sup> siècle. Tout ou partie de la zone UA2 est concernée par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Huisne.

### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### ARTICLE UA2-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation (dépôts de matériels et citernes, casses autos, etc.), en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement, sauf celles correspondant aux besoins des habitants de la zone et à l'exception de celles visées à l'article UA2-2.
- 1.2. Les constructions à usage agricole.
- 1.3. Les constructions à usage d'entrepôts hormis les réserves nécessaires aux bâtiments à usage de commerces, services et bureaux autorisés, et pour des extensions mesurées liées à une activité existante.
- 1.4. Le stationnement des caravanes isolées au sens de l'article R.421-23d du Code de l'Urbanisme.
- 1.5. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes au sens de l'article R.421-23c du Code de l'Urbanisme.
- 1.6. Les habitations légères de loisirs au sens des articles R.111-31 et R.111-32 du Code de l'Urbanisme.
- 1.7. Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.421-23f, R.421-19k et R.421-20 du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas strictement liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à l'exception de ceux visés à l'article UA2-2.
- 1.8. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.9. Les stockages ou traitement d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux.
- 1.10. Les nouveaux dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles solides et de véhicules hors d'usage avec ou sans activité de vente, à l'exception des dépôts de bois pour le chauffage et la construction.

#### ARTICLE UA2-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Les constructions à usage d'artisanat, d'industrie et de commerce sont autorisées à condition que celles-ci n'entraînent pas de nuisances et de pollution excessive pour le voisinage.
- 2.2. Toutes installations et équipements tels que : garages, parkings, stations-service, laveries, chaufferies et système de régulation thermique des immeubles, dépôts d'hydrocarbures, dans la mesure où ils sont jugés nécessaires à l'activité et à la vie de la zone, et que toutes les dispositions sont prises pour éviter les risques et les nuisances pouvant en résulter.

- 2.3. Les piscines de plus de 2 m de profondeur et plus de 100 m<sup>2</sup> (R.421-23f) sont soumises à déclaration préalable.
- 2.4. Dans les secteurs soumis à des risques naturels délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU (comme le Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Huisne et de ses affluents), les occupations et utilisation du sol sont soumises à des prescriptions particulières, conformément à la réglementation en vigueur, afin de protéger les biens et les personnes contre les risques.
- 2.5. Les constructions nouvelles, ou les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme appartenant à un ensemble urbain cohérent reporté au plan de zonage, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE UA2-3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

- 3.1. Caractéristiques de voies nouvelles
  - 3.1.1. Toute voie nouvelle doit :
    - être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
    - assurer la sécurité des usagers ;
    - permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de ramassage d'ordures ménagères ;
    - présenter une largeur minimale de 4 m en tout point.
    - permettre l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
  - 3.1.2. Son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.
  - 3.1.3. Si la réalisation de voies en impasse ne peut être évitée, elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules, notamment de lutte contre l'incendie, ainsi que d'enlèvement des ordures ménagères.
- 3.2. Desserte et constructibilité
  - 3.2.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.
  - 3.2.2. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 et 685-1 du Code Civil.

### 3.3. Conditions d'accès aux voies

- 3.3.1. Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis à vis de la voie.
- 3.3.2. La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

## ARTICLE UA2-4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 4.2. Assainissement, eaux pluviales et eaux usées

- 4.2.1. Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si les systèmes d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée, et autorisés par le règlement d'assainissement, ne peuvent y être implantés. Des dispositifs de refoulement peuvent être imposés dans le cas de zones non raccordées mais classées en zone constructible.
- 4.2.2. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.
- 4.2.3. Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

### 4.3. Réseaux divers

- 4.3.1. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (gaz, électricité), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain, et les antennes ou paraboles devront être non visibles depuis les emprises publiques et voies. Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les portails ou clôtures.
- 4.3.2. S'il existe des périmètres de raccordement à des réseaux de chaleur ou de froid, le raccordement à ces réseaux peut être imposé à tout bâtiment, local ou installation soumis à une autorisation de construire situé à l'intérieur de ces périmètres.

### 4.4. Collecte des déchets

- 4.4.1. Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.
- 4.4.2. Les constructions nouvelles à usage d'habitation collective ainsi que les opérations d'habitat groupé, devront prévoir un local d'une superficie suffisante, pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets. Il devra être accessible à tous les usagers de l'immeuble, soit de préférence en rez-de-chaussée.

#### 4.5. Mesures particulières en matière d'eau pluviale

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel il faudra faire en sorte, par application de la loi sur l'eau, que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont. Les dispositions à prendre doivent tenir compte de la capacité de rétention d'eau du terrain en temps de pluie et des caractéristiques du sous-sol. Des dispositions de rétention particulières peuvent être imposées si le terrain ne permet pas d'assurer une rétention naturelle satisfaisante.

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

#### ARTICLE UA2-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains pour être constructible n'est pas réglementée.

#### ARTICLE UA2-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques (places, parcs et jardins publics, aires de stationnement publiques...), aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, existantes et futures.

##### 6.1. Bande de constructibilité principale

A partir de la limite d'emprise publique ou de voie, la bande constructible a une profondeur limitée à 28 m, pour toute construction nouvelle, sauf équipement d'intérêt collectif ou nécessaire à un service public.

Pour les voies ou passages publics d'une largeur inférieure à 6 mètres, la bande constructible est réduite à 15 m.

Pour les extensions de construction existante, une tolérance de 3 m au-delà de la bande constructible peut être accordée.

Pour les constructions existantes situées hors de la bande constructible, seuls les travaux de confortation sont autorisés.

Les annexes, hors de la bande constructible, seront limitées à 15 m<sup>2</sup> au sol et à 2m<sup>60</sup> au faîtage.

6.2. Toute construction nouvelle doit être édifiée à l'alignement du domaine public, lorsque l'une au moins des constructions voisines est à l'alignement, sauf cas particuliers précisés en UA2-6.3.

6.3. Une implantation autre que celle prévue en UA2-6.1 peut être autorisée ou imposée, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

6.3.1. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées en recul par rapport à l'alignement. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante ;

6.3.2. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution de l'énergie tels que les transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

- 6.4. En cas de retrait des constructions voisines, un raccordement pourra être imposé entre la façade principale de la construction nouvelle, nécessairement située à l'alignement, et l'un des pignons voisins.

Les saillies sur le domaine public sont autorisées dans une limite de 30 cm de débord par rapport à cette limite et doivent respecter une hauteur de 3m au dessus de la côte NGF en limite du domaine public. Dans les constructions existantes, les modénatures ainsi que les ornements de façades ne sont pas considérées comme saillies. Les éléments en saillie entraînant la création de ponts thermiques dans les bâtiments nouveaux devront être évités, afin d'optimiser l'isolation et les économies d'énergie.

#### ARTICLE UA2-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

##### 7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

- 7.1.1. Dans la bande constructible de 28 m et dans les 3 mètres au-delà de celle-ci cité dans le UA2-6.1, les constructions nouvelles et les extensions en tout ou partie, doivent être implantées sur l'une des deux limites séparatives latérales. Cette règle n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif et de service public.

En cas d'implantation en retrait de l'une ou des deux limites séparatives latérales, ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur en tout point de la construction projetée avec un minimum de 3 mètres.

- 7.1.2. Une implantation autre que sur les deux limites séparatives, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, pourra être exigée dans 2 types de cas (voir UA2-6.3.). En particulier lorsqu'il s'agit de projet d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, le projet peut être conçu dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant.

- 7.1.3. Les annexes peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait, avec un maximum de 2 m.

##### 7.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond du terrain d'assiette du projet

En cas de retrait, la distance aux limites de fond doit être au moins égale à la moitié de la hauteur en tout point de la construction projetée avec un minimum de 3 mètres.

#### ARTICLE UA2-8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune au sens du Code de l'Urbanisme.

##### 8.1. Règle générale

La distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur en tout point de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 mètres.

Pour le calcul de la distance séparant les constructions, les éléments en saillie tels que balcons, oriels doivent être pris en compte.

### 8.2. Dispositions particulières

Un retrait différent de celui prévu au UA2-8.1 peut être admis lorsqu'il s'agit de projet d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, le projet peut être conçu dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant.

## ARTICLE UA2-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### 9.1. Règle générale

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris garages et dépendances, et extensions, ne peut excéder 70% de la superficie du terrain d'assiette du projet de construction.

9.2. Au-delà de la bande de constructibilité principale, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15% de la superficie du terrain d'assiette restant.

## ARTICLE UA2-10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale de toute construction dans la bande constructible est délimitée par deux règles cumulatives

- la hauteur relative déterminée au regard de la (ou des) construction(s) contiguë(s) ;
- la hauteur maximale au faîtage.

Elle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et service public.

### 10.1.1. La hauteur relative

La hauteur maximale à l'égout sera déterminée par celles des deux immeubles voisins existants les plus proches dans le même alignement, avec une tolérance de plus ou moins 2 m 50 par rapport à l'immeuble le plus haut.

### 10.1.2. La hauteur maximale au faîtage

Toute construction devra respecter une hauteur maximale de 12 m au faîtage, comptée à partir du point le plus bas du terrain existant.

### 10.2. Hauteur hors de la bande constructible

La hauteur maximale de toute construction ou extension, hors annexe, est limitée à 4 m au faîtage.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 2 m 60 au faîtage.

## ARTICLE UA2-11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 11.1. Règle générale

En référence à l'article R.111-21 du CU, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les secteurs UA1 et UA2 font l'objet de prescriptions particulières, visant d'une part à protéger le bâti remarquable de transformations préjudiciables ; d'autre part à s'assurer que les extensions et les constructions nouvelles dialoguent avec le patrimoine ancien et s'insèrent harmonieusement dans les continuités urbaines (notion d'ensembles urbains cohérents)

*Les règles générales sont présentées dans le présent règlement. Des propositions détaillées sur lesquelles le pétitionnaire et le service instructeur peuvent valablement s'appuyer sont renvoyées dans un cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères annexé au règlement du PLU, qui a une valeur de recommandation non de prescription.*

### 11.2. Règles générales

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural seront mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style d'origine et avec les matériaux correspondants.

Les matériaux naturels et/ou à faible impact sur l'environnement et/ou plus facilement recyclables seront privilégiés dans la construction et dans sa couverture. Des matériaux comportant des risques pour la santé ou entraînant des nuisances lors de leur production ou de leur démantèlement, tels que le polychlorure de vinyle (PVC), pourront être interdits. La liste des matériaux interdits pourra figurer en annexe du présent règlement.

#### 11.2.1. Restauration de bâtiments et extensions

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées, lors des ravalements, réhabilitation, extensions (matériau, apparence, mises en oeuvre, finitions, ...). Cela impliquera pour les projets de prendre en considération la distribution intérieure, les percements et la structure existants.

Les ensembles urbains cohérents repérés au plan du zonage identifiés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, devront faire l'objet de précautions particulières, s'ils sont l'objet d'une réhabilitation ou de modifications : la restauration de ces bâtiments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur(s) époque(s), sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

On se référera au cahier des prescriptions architecturales pour le traitement des façades en cas de ravalement/restauration, concernant la création éventuelle d'ouvertures (proportions, matériau...), la restauration des menuiseries et ferronneries, les réfections de toiture et de couverture.

#### 11.2.2. Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles devront s'insérer au caractère des lieux, par leurs volumes, leurs pentes de toitures, la composition de leurs façades et les proportions de leurs percements, leurs matériaux.

La fermeture d'avant-toit devra permettre par sa réalisation (par exemple de type génoise) le maintien et l'installation de martinets, oiseaux nicheurs très présents au centre ville.

La conception des façades et des volumes se fera en référence au bâti ancien et à ses règles de composition architecturale, qui marque l'identité du secteur :

- marquage des trois niveaux principaux que sont le soubassement, les étages nobles, le couronnement ;
- utilisation de modénatures, réinterprétées de manière contemporaine, pour affirmer les passages entre ces parties ainsi que les percements, utilisation et mise en œuvre des matériaux, règles d'implantation et de conception des clôtures, ...

On se référera au cahier de recommandations, en annexe 2 du présent règlement, pour le traitement des façades des constructions neuves, les ouvertures (proportions, matériau...), les menuiseries et ferronneries, la conception de toiture et de couverture.

#### 11.3. Règles particulières

Les panneaux solaires, les paraboles et autres accessoires implantés sur le bâtiment devront privilégier une implantation invisible depuis l'espace public et être compris au maximum dans le volume bâti.

L'installation de panneaux publicitaires de plus d' 1,5 m<sup>2</sup> sont interdits en tout point des façades et espaces libres susceptibles d'être visibles de l'espace public, y compris sur les clôtures extérieures.

#### Annexes, extensions et dépendances

Elles seront traitées avec la même qualité d'aspect, de volumétrie et de matériaux que la construction principale. Cette règle peut être assouplie pour les annexes de moins de 10 m<sup>2</sup>.

L'implantation de véranda en façade avant est interdite.

Les clôtures autorisées sont réglementées par le cahier de recommandations, en annexe 2 du présent règlement, que ce soit en création ou en restauration.

#### Commerces

Les devantures commerciales doivent respecter le style, les proportions et les rythmes architecturaux auxquelles elles s'intègrent.

Les façades commerciales doivent être établies dans la seule hauteur du rez-de-chaussée.

## ARTICLE UA2-12 – AIRES DE STATIONNEMENT

## 12.1. Règles générales

Habitat : 1 place par logement.

Bureaux : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de SHON.

Commerce et artisanat : aucune place exigée en dessous de 150 m<sup>2</sup> de SHON; 1 place pour 25 m<sup>2</sup> entre 150 à 1000 m<sup>2</sup> de SHON ; 2 places pour 50 m<sup>2</sup> de SHON au-delà de 1000 m<sup>2</sup>.

Hébergement hôtelier : pour les surfaces affectées à l'hébergement, il est exigé 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de SHON.

Industrie : 1 place pour 200 m<sup>2</sup> SHON.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur destination ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.

## 12.2. Règle pour les opérations de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension

Le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération.

## 12.3. Stationnement des deux roues non motorisées

Pour toute construction nouvelle, quelle que soit sa destination, des places de stationnement couvertes et accessibles doivent être réalisées en quantité suffisante pour les deux roues soit dans des locaux communs soit dans des boxes individualisés.

Il est exigé une surface minimale de 1 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SHON jusqu'à 500 m<sup>2</sup> de SHON, et une surface minimale de 1 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SHON au-delà.

Dans les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, cette règle peut être adaptée aux contraintes géométriques de l'opération d'extension ou de transformation.

## 12.4. Transports en commun

Les normes d'exigence de nombre de places sont réduites de 30% (exemple : 6 logements exigent non plus 6 places mais 4 places) et arrondi à l'unité inférieure, dans un rayon de 150m autour d'une station de transport en commun, et si le projet a été réalisé l'intégralité des places exigées pour les deux-roues.

## ARTICLE UA2-13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

### 13.1. Principes généraux

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement participe également à la qualité d'ambiance de l'espace collectif de la ville. A ce titre, elle doit bénéficier d'un aménagement esthétiquement soigné mettant en valeur les immeubles (traitement des accès, plantations, ...).

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain,
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la nature du terrain (topographie, géologie - notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ou de nappe phréatique) ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés, pour l'opération comme pour les voisins (maintenir un bon niveau de luminosité et de capacité d'ensoleillement, source d'économie d'énergie)

Les espaces libres dans les reculs doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral et/ou végétal), qui utilise et valorise les matériaux, les espèces et les essences locales.

### 13.2. Espaces de pleine terre

Au moins 25 % de la superficie du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en pleine terre, végétalisé et planté d'arbres de moyenne ou haute tige.

Elle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et service public.

### 13.3. Préservation de l'identité végétale de Nogent

Les haies, arbres et spécimens existants à la date d'approbation du PLU doivent être maintenus, ou replantés en cas de besoin pour une construction extension bâtie.

### 13.4. Les espaces verts à protéger (EVP)

Les espaces verts à protéger délimités au plan de zonage, au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.

Tout aménagement doit préserver sa dominante végétale et les plantations existantes en bonne santé doivent être conservées ou remplacées par des espèces de développement comparable. Seules des constructions légères, telles que des abris de jardin et installations

pour l'environnement, peuvent y être implantées. La suppression ponctuelle de ces espaces est admise dès lors qu'elle est compensée par la création d'un espace végétalisé de même contenance sur le terrain.

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

#### ARTICLE UA2-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

14.1. COS maximal autorisé sur le terrain d'assiette du projet  
L'ensemble des constructions sur une même parcelle doit respecter un COS de 1,5 maximum.

14.2. Dépassement de COS pour favoriser la mise en place d'énergies renouvelables  
Le COS peut être majoré de 20% pour les projets de construction ou de réhabilitation qui s'inscrivent dans les normes de performance énergétique définies par le décret du 8 mai 2007.

## ZONE UB

### Caractère de la zone :

La zone UB correspond à des zones d'extensions urbaines récentes. Elle se compose de 3 sous secteurs, UB1, UB2 et UB3 dont les règles diffèrent.

### **CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB1**

### Caractère de la zone :

La zone UB1 correspond aux secteurs péri-centraux, en prolongement du centre, de type faubourg. Tout ou partie de la zone UB1 est concernée par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Huisne.

### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### ARTICLE UB1-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation (dépôts de matériels et citernes, casses autos, etc.), en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement, sauf celles correspondant aux besoins des habitants de la zone et à l'exception de celles visées à l'article UB1-2.
- 1.2. Les constructions à usage agricole.
- 1.3. Les constructions à usage d'entrepôts hormis les réserves nécessaires aux bâtiments à usage de commerces, services et bureaux autorisés, et pour des extensions mesurées liées à une activité existante.
- 1.4. Le stationnement des caravanes isolées au sens de l'article R.421-23d du Code de l'Urbanisme.
- 1.5. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes au sens de l'article R.421-23c du Code de l'Urbanisme.
- 1.6. Les habitations légères de loisirs au sens des articles R.111-31 et R.111-32 du Code de l'Urbanisme.
- 1.7. Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.421-23f, R.421-19k et R.421-20 du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas strictement liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à l'exception de ceux visés à l'article UB1-2.
- 1.8. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.9. Les stockages ou traitement d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux.
- 1.10. Les nouveaux dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles solides et de véhicules hors d'usage avec ou sans activité de vente, à l'exception des dépôts de bois pour le chauffage et la construction.

**ARTICLE UB1-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- 2.1. Les constructions à usage d'artisanat, d'industrie et de commerce sont autorisées à condition que celles-ci n'entraînent pas de nuisances et de pollution excessive pour le voisinage.
- 2.2. Toutes installations et équipements tels que : garages, parkings, stations-service, laveries, chaufferies et système de régulation thermique des immeubles, dépôts d'hydrocarbures, dans la mesure où ils sont jugés nécessaires à l'activité et à la vie de la zone, et que toutes les dispositions sont prises pour éviter les risques et les nuisances pouvant en résulter.
- 2.3. Les piscines de plus de 2 m de profondeur et plus de 100 m<sup>2</sup> (R.421-23f) sont soumises à déclaration préalable.
- 2.4. Dans les secteurs soumis à des risques naturels délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU (comme le Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Huisne et de ses affluents), les occupations et utilisation du sol sont soumises à des prescriptions particulières, conformément à la réglementation en vigueur, afin de protéger les biens et les personnes contre les risques.
- 2.5. Les constructions nouvelles, ou les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme appartenant à un ensemble urbain cohérent reporté au plan de zonage, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble.

**SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS****ARTICLE UB1-3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

- 3.1. Caractéristiques de voies nouvelles
  - 3.1.1. Toute voie nouvelle doit :
    - être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
    - assurer la sécurité des usagers ;
    - permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de ramassage d'ordures ménagères ;
    - présenter une largeur minimale de 4 m en tout point ;
    - permettre l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
  - 3.1.2. Son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.
  - 3.1.3. Si la réalisation de voies en impasse ne peut être évitée, elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules, notamment de lutte contre l'incendie, ainsi que d'enlèvement des ordures ménagères.

### 3.2. Desserte et constructibilité

- 3.2.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.
- 3.2.2. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 et 685-1 du Code Civil.

### 3.3. Conditions d'accès aux voies

- 3.3.1. Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis à vis de la voie.
- 3.3.2. La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

## ARTICLE UB1-4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 4.2. Assainissement, eaux pluviales et eaux usées

- 4.2.1. Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si les systèmes d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée, et autorisés par le règlement d'assainissement, ne peuvent y être implantés. Des dispositifs de refoulement peuvent être imposés dans le cas de zones non raccordées mais classées en zone constructible.
- 4.2.2. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.
- 4.2.3. Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

### 4.3. Réseaux divers

- 4.3.1. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (gaz, électricité), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain, et les antennes ou paraboles devront être non visibles depuis les emprises publiques et voies. Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les portails ou clôtures.
- 4.3.2. S'il existe des périmètres de raccordement à des réseaux de chaleur ou de froid, le raccordement à ces réseaux peut être imposé à tout bâtiment, local ou installation soumis à une autorisation de construire situé à l'intérieur de ces périmètres.

#### 4.4. Collecte des déchets

- 4.4.1. Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.
- 4.4.2. Les constructions nouvelles à usage d'habitation collective ainsi que les opérations d'habitat groupé, devront prévoir un local d'une superficie suffisante, pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets. Il devra être accessible à tous les usagers de l'immeuble, soit de préférence en rez-de-chaussée.

#### 4.5. Mesures particulières en matière d'eau pluviale

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel il faudra faire en sorte, par application de la loi sur l'eau, que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont. Les dispositions à prendre doivent tenir compte de la capacité de rétention d'eau du terrain en temps de pluie et des caractéristiques du sous-sol. Des dispositions de rétention particulières peuvent être imposées si le terrain ne permet pas d'assurer une rétention naturelle satisfaisante.

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

### ARTICLE UB1-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains pour être constructible n'est pas réglementée.

### ARTICLE UB1-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques (places, parcs et jardins publics, aires de stationnement publiques...), aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, existantes et futures.

- 6.1. Les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement si les constructions voisines sont à l'alignement. Elles pourront observer un recul, dans une limite située entre les reculs constatés pour les constructions existantes sur les terrains contigus au terrain d'assiette du projet, en minimisant l'apparition de pignon aveugle, et dans une limite maximale de 5 m.
- 6.2. Une implantation autre que celle prévue en UB1-6.1. peut être autorisée ou imposée, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans le cas suivant :
  - 6.2.1. Dans les ensembles urbains cohérents au titre de l'article L.123-1,7° du Code de l'Urbanisme, l'implantation des constructions est déterminée au regard des caractéristiques à préserver.
- 6.3. Les saillies sur le domaine public sont interdites.

**ARTICLE UB1-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales**

7.1.1. Toute construction nouvelle s'implantera sur l'une au moins des limites latérales, ou en retrait.

En cas de retrait, la distance de la limite latérale doit être au moins égale à la moitié de la hauteur en tout point de la construction projetée avec un minimum de 3 mètres.

7.1.2. Les annexes peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait, avec un maximum de 2 m.

**7.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond du terrain d'assiette du projet**

En cas de retrait, la distance aux limites de fond doit être au moins égale à la moitié de la hauteur en tout point de la construction projetée avec un minimum de 3 m.

**ARTICLE UB1-8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune au sens du Code de l'Urbanisme.

**8.1. Règle générale**

La distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur en tout point de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 m.

Pour le calcul de la distance séparant les constructions, les éléments en saillie tels que balcons, oriels doivent être pris en compte.

**8.2. Dispositions particulières**

Un retrait différent de celui prévu au UB1-8.1 peut être admis lorsqu'il s'agit de projet d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, le projet peut être conçu dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant.

**ARTICLE UB1-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS****9.1. Règle générale**

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris garages et dépendances, ne peut excéder 60% de la superficie du terrain d'assiette du projet de construction.

En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol pourra aller jusqu'au 70% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et service public.

## ARTICLE UB1-10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale de toute construction dans la bande constructible est délimitée par deux règles cumulatives

- la hauteur relative déterminée au regard de la (ou des) construction(s) contiguë(s) ;
- la hauteur maximale au faîtage.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et service public.

### 10.1.1. La hauteur relative

La hauteur maximale à l'égout sera déterminée par celles des deux immeubles voisins existants les plus proches dans le même alignement, avec une tolérance de plus ou moins 2m50.

### 10.1.2. La hauteur maximale au faîtage

Toute construction devra respecter une hauteur maximale de 12 m au faîtage, comptée à partir du terrain existant.

## 10.2. Hauteur hors de la bande constructible

La hauteur maximale de toute construction ou extension, hors annexe, est limitée à 4 m au faîtage.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 2m60 au faîtage.

## ARTICLE UB1-11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 11.1. Règle générale

En référence à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

### 11.2. Règles générales - Constructions existantes

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs utilisés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux -y compris les ravalements- doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de facture architecturale contemporaine, à condition que les éléments remarquables de la construction initiale soient mis en valeur.

### 11.3. Matériaux et aspects des façades – Constructions existantes

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, céramique de façade, etc.) doivent être conservés et restaurés. Aucune saillie supplémentaire n'est autorisée par rapport à l'existant.

Les couleurs des enduits et peintures de façades et des huisseries, doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part avec les constructions avoisinantes.

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver une composition générale, notamment s'agissant des façades sur voies. Il en est de même pour les percements en toiture.

Les murs pignons doivent être traités comme des façades à part entière en harmonie avec leur contexte.

#### 11.4. Couverture - Constructions existantes

La couverture des constructions, traitée en toiture à pente(s) ou en toiture-terrasse, doit privilégier une juxtaposition harmonieuse avec celle des immeubles voisins.

Qu'il s'agisse de toiture à pente(s) ou de toiture-terrasse accessible ou inaccessible, l'intégration d'accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, antennes, ...) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel.

Les dispositifs d'éclairage naturel d'un comble (lucarnes, châssis, verrières, ...) doivent s'inscrire judicieusement dans la toiture : leur nombre, leur forme et leurs dimensions satisferont aux exigences de composition hiérarchisée des façades.

#### 11.5. Règles générales - Constructions nouvelles

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies doivent présenter une unité et une identité spécifique à la rue considérée. Le rythme de façade sur rue doit également s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant, notamment par la recherche de séquences de façade.

Pour les façades latérales ou arrière des constructions, donnant notamment dans les cœurs d'îlots, la conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions préservera l'intimité du cœur d'îlot en tenant compte de la situation du projet dans son environnement paysager et bâti.

Les accès destinés aux véhicules doivent avoir l'impact le plus faible possible et comporter une fermeture en façade (sauf impossibilité liée à des impératifs techniques ou des impératifs de sécurité).

Les saillies sur l'espace public sont interdites. Les éléments en saillie entraînant la création de ponts thermiques dans le bâtiment devront être évités, afin d'optimiser l'isolation et les économies d'énergie.

L'angle de la construction doit être traité avec un soin particulier pour constituer un élément d'organisation et de structuration urbaine, en harmonie avec le traitement des autres angles du carrefour.

Le positionnement des éléments tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques doit privilégier leur confinement à l'intérieur de l'enveloppe du volume bâti.

L'installation de panneaux publicitaires de plus d' 1,5 m<sup>2</sup> sont interdits en tout point des façades et espaces libres susceptibles d'être visibles de l'espace public, y compris sur les clôtures extérieures.

#### 11.6. Couverture - Constructions nouvelles

La couverture des constructions, traitée en toiture à pente(s) ou en toiture-terrasse, doit privilégier une juxtaposition harmonieuse avec celle des immeubles voisins.

Qu'il s'agisse de toiture à pente(s) ou de toiture-terrasse accessible ou inaccessible, l'intégration d'accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, antennes, ...) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel.

Les dispositifs d'éclairage naturel d'un comble (lucarnes, châssis, verrières, ...) doivent s'inscrire judicieusement dans la toiture : leur nombre, leur forme et leurs dimensions satisferont aux exigences de composition hiérarchisée des façades.

#### 11.7. Matériaux et aspects des façades – Constructions nouvelles

Les couleurs des enduits et peintures de façades et des huisseries, doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes.

Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

Si les pignons des constructions nouvelles sont destinés à rester apparents, ils doivent faire l'objet d'un traitement comparable à celui d'une façade.

#### 11.8. Espace libre, collectif, dans la marge de recul

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement participe également à la qualité d'ambiance de l'espace collectif de la ville. A ce titre, elle doit bénéficier d'un aménagement esthétiquement soigné mettant en valeur les immeubles (traitement des accès, plantations, ...)

#### 11.9. Clôtures

L'aspect de chacune des clôtures édifiées sur voies ou espaces publics revêt une grande importance puisqu'il participe à la qualité de l'ambiance générale de l'espace collectif de la ville. Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant notamment la multiplicité des matériaux ;
- en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes.

Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc. ...doivent être intégrés dans ces ouvrages de manière à les dissimuler.

Si un terrain est délimité en totalité ou en partie par des murs représentant une valeur patrimoniale (pierre, appareillage, couronnement, etc.), la conservation et la restauration de ces murs deviennent prépondérantes.

## ARTICLE UB1-12 – AIRES DE STATIONNEMENT

## 12.3. Règles générales

Habitat : 1,5 place par logement.

Bureaux : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de SHON.

Commerce et artisanat : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de 0 à 300 m<sup>2</sup> de SHON; 1 place pour 25 m<sup>2</sup> entre 300 à 1000 m<sup>2</sup> de SHON ; 2 places pour 50 m<sup>2</sup> de SHON au-delà de 1000 m<sup>2</sup>.

Hébergement hôtelier : pour les surfaces affectées à l'hébergement, il est exigé 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de SHON.

Industrie : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> SHON.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur destination ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.

## 12.4. Règle pour les opérations de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension

Le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération.

## 12.5. Stationnement des deux roues non motorisées

Pour toute construction nouvelle, quelle que soit sa destination, des places de stationnement couvertes et accessibles doivent être réalisées en quantité suffisante pour les deux roues soit dans des locaux communs soit dans des boxes individualisés.

Dans les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, cette règle peut être adaptée aux contraintes géométriques de l'opération d'extension ou de transformation.

## 12.6. Transports en commun

Les normes d'exigence de nombre de places sont réduites de 30% (exemple : 6 logements exigent non plus 6 places mais 4 places) et arrondi à l'unité inférieure, dans un rayon de 150m autour d'une station de transport en commun, et si le projet a réalisé un local pour les deux-roues de taille suffisante.

## ARTICLE UB1-13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

## 13.1. Principes généraux

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement participe également à la qualité d'ambiance de l'espace collectif de la ville. A ce titre, elle doit bénéficier d'un aménagement esthétiquement soigné mettant en valeur les immeubles (traitement des accès, plantations, ...).

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la nature du terrain (topographie, géologie - notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ou de nappe phréatique) ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés, pour l'opération comme pour les voisins (maintenir un bon niveau de luminosité et de capacité d'ensoleillement, source d'économie d'énergie).

Les espaces libres dans les reculs doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral et/ou végétal), qui utilise et valorise les matériaux, les espèces et les essences locales.

#### 13.2. Espaces de pleine terre

Au moins 25 % de la superficie du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en pleine terre, végétalisé et planté d'arbres de moyenne ou haute tige.

Elle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et service public.

#### 13.3. Préservation de l'identité végétale de Nogent

Les haies, arbres et spécimens existants à la date d'approbation du PLU doivent être maintenus, ou replantés en cas de besoin pour une construction extension bâtie.

#### 13.4. Les espaces verts à protéger (EVP)

Les espaces verts à protéger délimités au plan de zonage, au titre de l'article L.123-1,7° du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.

Tout aménagement doit préserver sa dominante végétale et les plantations existantes en bonne santé doivent être conservées ou remplacées par des espèces de développement comparable. Seules des constructions légères, telles que des abris de jardin et installations pour l'environnement, peuvent y être implantées.

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

#### ARTICLE UB1-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

## CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB2

### Caractère de la zone :

La zone UB2 correspond aux secteurs péri-centraux, constitués principalement d'habitat collectif. Tout ou partie de la zone UB2 est concernée par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Huisne.

### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### ARTICLE UB2-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation (dépôts de matériels et citernes, casses autos, etc.), en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement, sauf celles correspondant aux besoins des habitants de la zone et à l'exception de celles visées à l'article UB2-2.
- 1.2. Les constructions à usage agricole.
- 1.3. Les constructions à usage d'entrepôts hormis les réserves nécessaires aux bâtiments à usage de commerces, services et bureaux autorisés, et pour des extensions mesurées liées à une activité existante.
- 1.4. Le stationnement des caravanes isolées au sens de l'article R.421-23d du Code de l'Urbanisme.
- 1.5. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes au sens de l'article R.421-23c du Code de l'Urbanisme.
- 1.6. Les habitations légères de loisirs au sens des articles R.111-31 et R.111-32 du Code de l'Urbanisme.
- 1.7. Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.421-23f, R.421-19k et R.421-20 du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas strictement liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à l'exception de ceux visés à l'article UB2-2.
- 1.8. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.9. Les stockages ou traitement d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux.
- 1.10. Les nouveaux dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles solides et de véhicules hors d'usage avec ou sans activité de vente, à l'exception des dépôts de bois pour le chauffage et la construction.

#### ARTICLE UB2-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Les constructions à usage d'artisanat, d'industrie et de commerce sont autorisées à condition que celles-ci n'entraînent pas de nuisances et de pollution excessive pour le voisinage.
- 2.2. Toutes installations et équipements tels que : garages, parkings, stations-service, laveries, chaufferies et système de régulation thermique des immeubles, dépôts d'hydrocarbures, dans la mesure où ils sont jugés nécessaires à l'activité et à la vie de la zone, et que toutes les dispositions sont prises pour éviter les risques et les nuisances pouvant en résulter.

- 2.3. Dans les secteurs soumis à des risques naturels délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU (comme le Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Huisne et de ses affluents), les occupations et utilisation du sol sont soumises à des prescriptions particulières, conformément à la réglementation en vigueur, afin de protéger les biens et les personnes contre les risques.
- 2.4. Les piscines de plus de 2 m de profondeur et plus de 100 m<sup>2</sup> (R.421-23f) sont soumises à déclaration préalable.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE UB2-3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

- 3.1. Caractéristiques de voies nouvelles
  - 3.1.1. Toute voie nouvelle doit :
    - être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
    - assurer la sécurité des usagers ;
    - permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de ramassage d'ordures ménagères ;
    - présenter une largeur minimale de 4 mètres en tout point ;
    - permettre l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
  - 3.1.2. Son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.
  - 3.1.3. Si la réalisation de voies en impasse ne peut être évitée, elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules, notamment de lutte contre l'incendie, ainsi que d'enlèvement des ordures ménagères.
- 3.2. Desserte et constructibilité
  - 3.2.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.
  - 3.2.2. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 et 685-1 du Code Civil.
- 3.3. Conditions d'accès aux voies
  - 3.3.1. Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis à vis de la voie.
  - 3.3.2. La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

## ARTICLE UB2-4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

## 4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

## 4.2. Assainissement, eaux pluviales et eaux usées

4.2.1. Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si les systèmes d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée, et autorisés par le règlement d'assainissement, ne peuvent y être implantés. Des dispositifs de refoulement peuvent être imposés dans le cas de zones non raccordées mais classées en zone constructible.

4.2.2. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.

4.2.3. Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

## 4.3. Réseaux divers

4.3.1. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (gaz, électricité), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain, et les antennes ou paraboles devront être non visibles depuis les emprises publiques et voies. Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les portails ou clôtures.

4.3.2. S'il existe des périmètres de raccordement à des réseaux de chaleur ou de froid, le raccordement à ces réseaux peut être imposé à tout bâtiment, local ou installation soumis à une autorisation de construire situé à l'intérieur de ces périmètres.

## 4.4. Collecte des déchets

4.4.1. Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

4.4.2. Les constructions nouvelles à usage d'habitation collective ainsi que les opérations d'habitat groupé, devront prévoir un local d'une superficie suffisante, pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets. Il devra être accessible à tous les usagers de l'immeuble, soit de préférence en rez-de-chaussée.

## 4.5. Mesures particulières en matière d'eau pluviale

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel il faudra faire en sorte, par application de la loi sur l'eau, que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont. Les dispositions à prendre doivent tenir compte de la capacité de rétention d'eau du terrain en temps de pluie et des caractéristiques du sous-sol. Des dispositions de rétention particulières peuvent être imposées si le terrain ne permet pas d'assurer une rétention naturelle satisfaisante.

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

**ARTICLE UB2-5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

La superficie minimale des terrains pour être constructible n'est pas réglementée.

**ARTICLE UB2-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques (places, parcs et jardins publics, aires de stationnement publiques...), aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, existantes et futures.

- 6.1. Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait du domaine public, avec un maximum de 7 m.
- 6.2. Les extensions et transformations des bâtiments existants sont autorisées dans le respect des autres règles.
- 6.3. Les saillies sur le domaine public sont interdites.

**ARTICLE UB2-7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales****7.1.1. Toute construction nouvelle s'implantera sur l'une au moins des limites latérales, ou en retrait.**

En cas de retrait, la distance de la limite latérale doit être au moins égale à la moitié de la hauteur en tout point de la construction projetée avec un minimum de 3 m.

**7.1.2. Les annexes peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait, avec un maximum de 2 m.****7.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond du terrain d'assiette du projet**

En cas de retrait, la distance aux limites de fond doit être au moins égale à la moitié de la hauteur en tout point de la construction projetée avec un minimum de 3 m.

**ARTICLE UB2-8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune au sens du Code de l'Urbanisme.

**8.1. Règle générale**

La distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur en tout point de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 mètres.

Pour le calcul de la distance séparant les constructions, les éléments en saillie tels que balcons, oriels doivent être pris en compte.

### 8.2. Dispositions particulières

Un retrait différent de celui prévu au UB2-8.1 peut être admis lorsqu'il s'agit de projet d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, le projet peut être conçu dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant.

## ARTICLE UB2-9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### 9.1 Règle générale

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris garages et dépendances, ne peut excéder 60% de la superficie du terrain d'assiette du projet de construction.

En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol pourra aller jusqu'au 70% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

## ARTICLE UB2-10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

### 10.1 Hauteur absolue

Toute construction est limitée à R+4, avec un maximum de 16 m au faîtage ou à l'acrotère, compté à partir du terrain existant.

En cas de construction sur une ou plusieurs limites séparatives, la hauteur maximale en tout point de la construction ne peut excéder 9 m au faîtage, sur une profondeur de 6 m.

## ARTICLE UB2-11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 11.1. Règle générale

En référence à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

### 11.2. Règles générales

La conception, la volumétrie, le rythme et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies doivent s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant, notamment par la recherche de séquences de façade.

L'angle de la construction doit être traité avec un soin particulier pour constituer un élément d'organisation et de structuration urbaine, en harmonie avec le traitement des autres angles du carrefour.

Pour les façades latérales ou arrière des constructions, donnant notamment dans les cœurs d'îlots, la conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions préservera l'intimité du cœur d'îlot en tenant compte de la situation du projet dans son environnement paysager et bâti.

Les accès destinés aux véhicules doivent avoir l'impact le plus faible possible et comporter une fermeture en façade (sauf impossibilité liée à des impératifs techniques ou des impératifs de sécurité).

Les saillies sur l'espace public sont interdites. La création de ponts thermiques par des saillies dans le bâtiment devront être évités par le procédé constructif (isolation par l'extérieur par exemple), afin d'optimiser l'isolation et les économies d'énergie.

Le positionnement des éléments tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques doit privilégier leur confinement à l'intérieur de l'enveloppe du volume bâti.

#### 11.3. Couverture - Constructions nouvelles

La couverture des constructions, traitée en toiture à pente(s) ou en toiture-terrasse, doit privilégier une juxtaposition harmonieuse avec celle des immeubles voisins.

Qu'il s'agisse de toiture à pente(s) ou de toiture-terrasse accessible ou inaccessible, l'intégration d'accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, antennes, ...) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel.

Les dispositifs d'éclairage naturel d'un comble (lucarnes, châssis, verrières, ...) doivent s'inscrire judicieusement dans la toiture : leur nombre, leur forme et leurs dimensions satisferont aux exigences de composition hiérarchisée des façades.

#### 11.4. Matériaux et aspects des façades – Constructions nouvelles

Les couleurs des enduits et peintures de façades et des huisseries, doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes.

Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

Si les pignons des constructions nouvelles sont destinés à rester apparents, ils doivent faire l'objet d'un traitement comparable à celui d'une façade.

#### 11.5. Espace libre, collectif, dans la marge de recul

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement participe également à la qualité d'ambiance de l'espace collectif de la ville. A ce titre, elle doit bénéficier d'un aménagement esthétiquement soigné mettant en valeur les immeubles (traitement des accès, plantations, ...)

### 11.6. Clôtures

L'aspect de chacune des clôtures édifiées sur voies ou espaces publics revêt une grande importance puisqu'il participe à la qualité de l'ambiance générale de l'espace collectif de la ville. Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant notamment la multiplicité des matériaux ;
- en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes.

Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc. ...doivent être intégrés dans ces ouvrages de manière à les dissimuler.

Si un terrain est délimité en totalité ou en partie par des murs représentant une valeur patrimoniale (pierre, appareillage, couronnement, etc.), la conservation et la restauration de ces murs deviennent prépondérantes.

## ARTICLE UB2-12 – AIRES DE STATIONNEMENT

### 12.1. Règles générales

Habitat : 1 place par logement.

Bureaux : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de SHON.

Commerce et artisanat : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de 0 à 300 m<sup>2</sup> de SHON; 1 place pour 25 m<sup>2</sup> entre 300 à 1000 m<sup>2</sup> de SHON ; 2 places pour 50 m<sup>2</sup> de SHON au-delà de 1000 m<sup>2</sup>.

Hébergement hôtelier : pour les surfaces affectées à l'hébergement, il est exigé 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de SHON

Industrie : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> SHON.

### Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur destination ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.

### 12.2. Règle pour les opérations de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension

Le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération.

### 12.3. Stationnement des deux roues non motorisées

Pour toute construction nouvelle, quelle que soit sa destination, des places de stationnement couvertes et accessibles doivent être réalisées en quantité suffisante pour les deux roues soit dans des locaux communs soit dans des boxes individualisés.

Dans les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, cette règle peut être adaptée aux contraintes géométriques de l'opération d'extension ou de transformation.

#### 12.4. Transports en commun

Les normes d'exigence de nombre de places sont réduites de 30% (exemple : 6 logements exigent non plus 6 places mais 4 places) et arrondi à l'unité inférieure, dans un rayon de 150m autour d'une station de transport en commun, et si le projet a réalisé un local pour les deux-roues de taille suffisante.

### ARTICLE UB2-13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

#### 13.1. Principes généraux

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement participe également à la qualité d'ambiance de l'espace collectif de la ville. A ce titre, elle doit bénéficier d'un aménagement esthétiquement soigné mettant en valeur les immeubles (traitement des accès, plantations, ...).

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la nature du terrain (topographie, géologie - notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ou de nappe phréatique) ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés, pour l'opération comme pour les voisins (maintenir un bon niveau de luminosité et de capacité d'ensoleillement, source d'économie d'énergie).

Les espaces libres dans les reculs doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral et/ou végétal), qui utilise et valorise les matériaux, les espèces et les essences locales.

#### 13.2. Espaces de pleine terre

Au moins 25 % de la superficie du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en pleine terre, végétalisé et planté d'arbres de moyenne ou haute tige.

Elle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et service public.

#### 13.3. Préservation de l'identité végétale de Nogent

Les haies, arbres et spécimens existants à la date d'approbation du PLU doivent être maintenus, ou replantés en cas de besoin pour une construction extension bâtie.

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

ARTICLE UB2-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

## CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB3

### Caractère de la zone :

La zone UB3 correspond aux secteurs péri-centraux ou de plateau, constitués principalement d'habitat individuel. Tout ou partie de la zone UB3 est concernée par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Huisne.

### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### ARTICLE UB3-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation (dépôts de matériels et citernes, casses autos, etc.), en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement, sauf celles correspondant aux besoins des habitants de la zone et à l'exception de celles visées à l'article UB3-2.
- 1.2. Les constructions à usage agricole.
- 1.3. Les constructions à usage d'entrepôts hormis les réserves nécessaires aux bâtiments à usage de commerces, services et bureaux autorisés, et pour des extensions mesurées liées à une activité existante.
- 1.4. Le stationnement des caravanes isolées au sens de l'article R.421-23d du Code de l'Urbanisme.
- 1.5. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes au sens de l'article R.421-23c du Code de l'Urbanisme.
- 1.6. Les habitations légères de loisirs au sens des articles R.111-31 et R.111-32 du Code de l'Urbanisme.
- 1.7. Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.421-23f, R.421-19k et R.421-20 du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas strictement liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à l'exception de ceux visés à l'article UB3-2.
- 1.8. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.9. Les stockages ou traitement d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux.
- 1.10. Les nouveaux dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles solides et de véhicules hors d'usage avec ou sans activité de vente, à l'exception des dépôts de bois pour le chauffage et la construction.

#### ARTICLE UB3-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Les constructions à usage d'artisanat, d'industrie et de commerce sont autorisées à condition que celles-ci n'entraînent pas de nuisances et de pollution excessive pour le voisinage.
- 2.2. Toutes installations et équipements tels que : garages, parkings, stations-service, laveries, chaufferies et système de régulation thermique des immeubles, dépôts d'hydrocarbures, dans la mesure où ils sont jugés nécessaires à l'activité et à la vie de la zone, et que toutes les dispositions sont prises pour éviter les risques et les nuisances pouvant en résulter.

- 2.3. Dans les secteurs soumis à des risques naturels délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU (comme le Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Huisne et de ses affluents), les occupations et utilisation du sol sont soumises à des prescriptions particulières, conformément à la réglementation en vigueur, afin de protéger les biens et les personnes contre les risques.
- 2.4. Les piscines de plus de 2 m de profondeur et plus de 100 m<sup>2</sup> (R.421-23f) sont soumises à déclaration préalable.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE UB3-3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

- 3.1. Caractéristiques de voies nouvelles
  - 3.1.1. Toute voie nouvelle doit :
    - être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
    - assurer la sécurité des usagers ;
    - permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de ramassage d'ordures ménagères ;
    - présenter une largeur minimale de 4 mètres en tout point ;
    - permettre l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
  - 3.1.2. Son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.
  - 3.1.3. Si la réalisation de voies en impasse ne peut être évitée, elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules, notamment de lutte contre l'incendie, ainsi que d'enlèvement des ordures ménagères.
- 3.2. Desserte et constructibilité
  - 3.2.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.
  - 3.2.2. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 et 685-1 du Code Civil.
- 3.3. Conditions d'accès aux voies
  - 3.3.1. Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis à vis de la voie.
  - 3.3.2. La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

## ARTICLE UB3-4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

## 4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

## 4.2. Assainissement, eaux pluviales et eaux usées

4.2.1. Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si les systèmes d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée, et autorisés par le règlement d'assainissement, ne peuvent y être implantés. Des dispositifs de refoulement peuvent être imposés dans le cas de zones non raccordées mais classées en zone constructible.

4.2.2. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.

4.2.3. Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

## 4.3. Réseaux divers

4.3.1. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (gaz, électricité), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain, et les antennes ou paraboles devront être non visibles depuis les emprises publiques et voies. Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les portails ou clôtures.

4.3.2. S'il existe des périmètres de raccordement à des réseaux de chaleur ou de froid, le raccordement à ces réseaux peut être imposé à tout bâtiment, local ou installation soumis à une autorisation de construire situé à l'intérieur de ces périmètres.

## 4.4. Collecte des déchets

4.4.1. Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

4.4.2. Les constructions nouvelles à usage d'habitation collective ainsi que les opérations d'habitat groupé, devront prévoir un local d'une superficie suffisante, pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets. Il devra être accessible à tous les usagers de l'immeuble, soit de préférence en rez-de-chaussée.

## 4.5. Mesures particulières en matière d'eau pluviale

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel il faudra faire en sorte, par application de la loi sur l'eau, que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont. Les dispositions à prendre doivent tenir compte de la capacité de rétention d'eau du terrain en temps de pluie et des caractéristiques du sous-sol. Des dispositions de rétention particulières peuvent être imposées si le terrain ne permet pas d'assurer une rétention naturelle satisfaisante.

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

**ARTICLE UB3-5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

La superficie minimale des terrains pour être constructible n'est pas réglementée.

**ARTICLE UB3-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques (places, parcs et jardins publics, aires de stationnement publiques...), aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, existantes et futures.

- 6.1. Toute construction nouvelle doit être implantée dans l'alignement des constructions existantes voisines. En cas d'écart, la référence d'alignement sera prise sur la construction la plus proche du domaine public.
- 6.2. Les extensions de constructions existantes sont autorisées dans le respect des autres règles, et avec une marge de tolérance de 2 m par rapport aux règles d'alignement imposées au UB3-6.1.
- 6.3. Les saillies sur le domaine public sont interdites.

**ARTICLE UB3-7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales
  - 7.1.1. Toute construction nouvelle s'implantera sur l'une au moins des limites latérales, ou en retrait. En cas de retrait, la distance de la limite latérale doit être au moins égale à la moitié de la hauteur en tout point de la construction projetée avec un minimum de 3 m.
  - 7.1.2. Les annexes peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait, avec un maximum de 2 m.
- 7.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond du terrain d'assiette du projet  
En cas de retrait, la distance aux limites de fond doit être au moins égale à la moitié de la hauteur en tout point de la construction projetée avec un minimum de 3 m.

**ARTICLE UB3-8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune au sens du Code de l'Urbanisme.

- 8.1. Règle générale  
La distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur en tout point de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 m.  
Pour le calcul de la distance séparant les constructions, les éléments en saillie tels que balcons, oriels doivent être pris en compte.

### 8.2. Dispositions particulières

Un retrait différent de celui prévu au UB3-8.1 peut être admis lorsqu'il s'agit de projet d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, le projet peut être conçu dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant.

## ARTICLE UB3-9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### 9.1. Règle générale

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris garages et dépendances, ne peut excéder 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet de construction.

En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol pourra aller jusqu'au 60% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

## ARTICLE UB3-10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Hauteur absolue

Toute construction nouvelle ou surélévation est limitée à R+1 + combles, avec un maximum de 10 m au faîtage compté à partir du terrain existant.

## ARTICLE UB3-11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 11.1. Règle générale

En référence à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

### 11.2. Règles générales

Constructions existantes et extensions : dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs utilisés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux -y compris les ravalements- doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de facture architecturale contemporaine, à condition que les éléments remarquables de la construction initiale soient mis en valeur.

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver une composition générale, notamment s'agissant des façades sur voies. Il en est de même pour les percements en toiture.

Pour les façades latérales ou arrière des constructions, donnant notamment dans les cœurs d'îlots, la conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions préservera l'intimité du cœur d'îlot en tenant compte de la situation du projet dans son environnement paysager et bâti.

Si les pignons sont destinés à rester apparents, ils doivent faire l'objet d'un traitement comparable à celui d'une façade.

Qu'il s'agisse de toiture à pente(s) ou de toiture-terrasse accessible ou inaccessible, l'intégration d'accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, antennes, ...) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel.

Les dispositifs d'éclairage naturel d'un comble (lucarnes, châssis, verrières, ...) doivent s'inscrire judicieusement dans la toiture : leur nombre, leur forme et leurs dimensions satisferont aux exigences de composition hiérarchisée des façades.

Les accès destinés aux véhicules doivent avoir l'impact le plus faible possible et comporter une fermeture en façade (sauf impossibilité liée à des impératifs techniques ou des impératifs de sécurité).

Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

#### 11.3. Espace libre, collectif, dans la marge de recul

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement participe également à la qualité d'ambiance de l'espace collectif de la ville. A ce titre, elle doit bénéficier d'un aménagement esthétiquement soigné mettant en valeur les immeubles (traitement des accès, plantations, ...)

#### 11.4. Clôtures

L'aspect de chacune des clôtures édifiées sur voies ou espaces publics revêt une grande importance puisqu'il participe à la qualité de l'ambiance générale de l'espace collectif de la ville. Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant notamment la multiplicité des matériaux ;
- en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes.

Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc. ...doivent être intégrés dans ces ouvrages de manière à les dissimuler.

Si un terrain est délimité en totalité ou en partie par des murs représentant une valeur patrimoniale (pierre, appareillage, couronnement, etc.), la conservation et la restauration de ces murs deviennent prépondérantes.

## ARTICLE UB3-12 – AIRES DE STATIONNEMENT

## 12.1. Règles générales

Habitat : 1,5 place par logement.

Bureaux : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de SHON.

Commerce et artisanat : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de 0 à 300 m<sup>2</sup> de SHON; 1 place pour 25 m<sup>2</sup> entre 300 à 1000 m<sup>2</sup> de SHON ; 2 places pour 50 m<sup>2</sup> de SHON au-delà de 1000 m<sup>2</sup>.

Hébergement hôtelier : pour les surfaces affectées à l'hébergement, il est exigé 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de SHON.

Industrie : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> SHON jusqu'à 1000 m<sup>2</sup>, 5 places par tranche de 1000 m<sup>2</sup> au-delà.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur destination ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.

## 12.2. Règle pour les opérations de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension

Le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération.

## 12.3. Stationnement des deux roues non motorisées

Pour toute construction nouvelle, quelle que soit sa destination, des places de stationnement couvertes et accessibles doivent être réalisées en quantité suffisante pour les deux roues soit dans des locaux communs soit dans des boxes individualisés.

Dans les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, cette règle peut être adaptée aux contraintes géométriques de l'opération d'extension ou de transformation.

## 12.4. Transports en commun

Les normes d'exigence de nombre de places sont réduites de 30% (exemple : 6 logements exigent non plus 6 places mais 4 places) et arrondi à l'unité inférieure, dans un rayon de 150m autour d'une station de transport en commun, et si le projet a réalisé un local pour les deux-roues de taille suffisante.

**ARTICLE UB3-13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS****13.1. Principes généraux**

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement participe également à la qualité d'ambiance de l'espace collectif de la ville. A ce titre, elle doit bénéficier d'un aménagement esthétiquement soigné mettant en valeur les immeubles (traitement des accès, plantations, ...).

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain,
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la nature du terrain (topographie, géologie - notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ou de nappe phréatique) ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés, pour l'opération comme pour les voisins (maintenir un bon niveau de luminosité et de capacité d'ensoleillement, source d'économie d'énergie)

Les espaces libres dans les reculs doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral et/ou végétal), qui utilise et valorise les matériaux, les espèces et les essences locales.

**13.2. Espaces de pleine terre**

Au moins 40 % (et 30% en cas d'extension jusqu'à la limite de 60% de l'emprise au sol) de la superficie du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en pleine terre, végétalisé et planté d'arbres de moyenne ou haute tige.

Elle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et service public.

**13.3. Préservation de l'identité végétale de Nogent**

Les haies, arbres et spécimens existants à la date d'approbation du PLU doivent être maintenus, ou replantés en cas de besoin pour une construction extension bâtie.

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS****ARTICLE UB3-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)****14.1. COS maximal autorisé sur le terrain d'assiette du projet**

L'ensemble des constructions sur une même parcelle doit respecter un COS de 1 maximum.

14.2. Dépassement de COS pour favoriser la mise en place d'énergies renouvelables

Le COS peut être majoré de 20% pour les projets de construction ou de réhabilitation qui s'inscrivent dans les normes de performance énergétique définies par le décret du 8 mai 2007.

## ZONE UD

### CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

#### Caractère de la zone :

La zone UD correspond aux secteurs de développement d'activités économiques. Tout ou partie de la zone UD est concernée par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Huisne.

#### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

##### ARTICLE UD-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1. Les constructions destinées à l'habitat, à l'exception de celles prévues à l'article UD-2.
- 1.2. Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- 1.3. L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisir (PRL) et les habitations légères de loisir, à l'exception des aires d'accueil des gens du voyage.
- 1.4. Les habitations légères de loisirs au sens des articles R.111-31 et R.111-32 du Code de l'Urbanisme.
- 1.5. Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.421-23f, R.421-19k et R.421-20 du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas strictement liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.7. Les stockages ou traitement d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux.

##### ARTICLE UD-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1. Les constructions à destination d'habitat nécessaires aux activités présentes sur ces zones (direction, surveillance, gardiennage, etc.). Elles seront obligatoirement intégrées dans le corps du bâtiment d'activité.
- 2.2. Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire.
- 2.3. Dans les secteurs soumis à des risques naturels délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU (comme le Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Huisne et de ses affluents), les occupations et utilisation du sol sont soumises à des prescriptions particulières, conformément à la réglementation en vigueur, afin de protéger les biens et les personnes contre les risques.

- 2.4. Les constructions nouvelles, reconstructions et extensions autour d'installations classées faisant l'objet de périmètres de protection et d'éloignement reportés au plan de zonage du PLU (cf. annexe n°4 du règlement).
- 2.5. Les réhabilitations, extensions et surélévations ainsi que les changements de destination des constructions à destination d'habitat, existant à la date d'approbation du PLU, dès lors que la SHOB créée n'excède pas 15% de la SHOB existant à la date d'approbation du PLU.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE UD-3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

- 3.1. Caractéristiques de voies nouvelles
  - 3.1.1. Toute voie nouvelle doit :
    - être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
    - assurer la sécurité des usagers ;
    - permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de ramassage d'ordures ménagères ;
    - présenter une largeur minimale de 4 mètres en tout point ;
    - permettre l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
  - 3.1.2. Son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.
  - 3.1.3. Si la réalisation de voies en impasse ne peut être évitée, elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules, notamment de lutte contre l'incendie, ainsi que d'enlèvement des ordures ménagères.
- 3.2. Desserte et constructibilité
  - 3.2.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.
  - 3.2.2. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 et 685-1 du Code Civil.
- 3.3. Conditions d'accès aux voies
  - 3.3.1. Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis à vis de la voie.

- 3.3.2. La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

#### ARTICLE UD-4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

##### 4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### 4.2. Assainissement, eaux pluviales et eaux usées

- 4.2.1. Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si les systèmes d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée, et autorisés par le règlement d'assainissement, ne peuvent y être implantés. Des dispositifs de refoulement peuvent être imposés dans le cas de zones non raccordées mais classées en zone constructible.
- 4.2.2. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.
- 4.2.3. Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

##### 4.3. Réseaux divers

- 4.3.1. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (gaz, électricité), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain, et les antennes ou paraboles devront être non visibles depuis les emprises publiques et voies. Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les portails ou clôtures.
- 4.3.2. S'il existe des périmètres de raccordement à des réseaux de chaleur ou de froid, le raccordement à ces réseaux peut être imposé à tout bâtiment, local ou installation soumis à une autorisation de construire situé à l'intérieur de ces périmètres.

##### 4.4. Collecte des déchets

- 4.4.1. Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.
- 4.4.2. Les constructions nouvelles à usage d'habitation collective ainsi que les opérations d'habitat groupé, devront prévoir un local d'une superficie suffisante, pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets. Il devra être accessible à tous les usagers de l'immeuble, soit de préférence en rez-de-chaussée.

##### 4.5. Mesures particulières en matière d'eau pluviale polluée

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 10 places et des voiries doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne ou public d'eaux pluviales. Il en est de même pour les eaux issues des parkings de plus de 10 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

#### ARTICLE UD-5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains pour être constructible n'est pas réglementée.

#### ARTICLE UD-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques (places, parcs et jardins publics, aires de stationnement publiques...), aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, existantes et futures.

- 6.1. Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de la limite publique avec un maximum de 15 m. Dans les secteurs où des périmètres de maîtrise de l'urbanisation pourraient s'appliquer, des retraits supérieurs à 15 m pourront être autorisés, en l'absence d'étude d'aménagement.

#### ARTICLE UD-7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

##### 7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

- 7.1.1. Toute construction nouvelle s'implantera sur l'une au moins des limites latérales, ou en retrait.

En cas de retrait, la distance de la limite latérale doit être au moins égale à la moitié de la hauteur en tout point de la construction projetée avec un minimum de 6 m.

- 7.1.2. Les annexes peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait, avec un maximum de 2 m.

##### 7.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond du terrain d'assiette du projet

En cas de retrait, la distance aux limites de fond doit être au moins égale à la moitié de la hauteur en tout point de la construction projetée avec un minimum de 6 m.

- 7.3. Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire

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

Non réglementé.

## ARTICLE UD-9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### 9.1. Règle générale

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris garages et dépendances, ne peut excéder 70% de la superficie du terrain d'assiette du projet de construction.

En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol pourra aller jusqu'au 85% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

## ARTICLE UD-10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Hauteur absolue

Toute construction nouvelle ou surélévation est limitée à 15 m au faitage hors tout, à partir du terrain existant.

Cette limite ne s'applique pas à une installation spécifique de production qui ne soit pas un bâtiment (cheminée, mât, hauban...), à condition que son insertion paysagère ait été étudiée, et validée par le service instructeur. Toutefois les mâts à vocation publicitaire sont interdits.

10.2. En cas de construction sur une ou plusieurs limites séparatives, la hauteur maximale en tout point de la construction ne peut excéder 7 m au faitage, sur une profondeur de 7 m.

10.3. Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire

## ARTICLE UD-11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 11.1. Règle générale

En référence à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les murs pignons doivent être traités comme des façades à part entière en harmonie avec leur contexte.

Les façades réfléchissantes sont interdites. Les panneaux d'affichage publicitaires de plus de 12 m<sup>2</sup> sont interdits dès lors qu'ils seraient visibles depuis l'espace public. Les enseignes et pré-enseignes sont autorisées, dans les limites de dimension fixées par le règlement de publicité.

Le positionnement des éléments tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques doit privilégier leur confinement à l'intérieur de l'enveloppe du volume bâti. Qu'il s'agisse de toiture à pente(s) ou de toiture-terrasse accessible ou

inaccessible, l'intégration d'accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, antennes, ...) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel.

#### 11.2. Matériaux et aspects des façades – Constructions nouvelles

Les matériaux recyclables partiellement ou totalement en fin de vie doivent être privilégiés dans la construction et l'aménagement des abords. De même les matériaux sobres en énergie lors de leur fabrication et leur acheminement doivent être privilégiés.

Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

#### 11.3. Espace libre, collectif, dans la marge de recul

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement participe également à la qualité d'ambiance de l'espace collectif de la ville. A ce titre, elle doit bénéficier d'un aménagement esthétiquement soigné mettant en valeur les immeubles (traitement des accès, plantations, ...)

#### 11.4. Clôtures

L'aspect de chacune des clôtures édifiées sur voies ou espaces publics revêt une grande importance puisqu'il participe à la qualité de l'ambiance générale de l'espace collectif de la ville. Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant notamment la multiplicité des matériaux ;
- en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes.

Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc. ...doivent être intégrés dans ces ouvrages de manière à les dissimuler.

Si un terrain est délimité en totalité ou en partie par des murs représentant une valeur patrimoniale (pierre, appareillage, couronnement, etc.), la conservation et la restauration de ces murs sont prioritaires.

### ARTICLE UD-12 – AIRES DE STATIONNEMENT

#### 12.1. Règles générales

Habitat : 1,5 places par logement.

Bureaux : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de SHON.

Commerce et artisanat : aucune place exigée en dessous de 150 m<sup>2</sup> de SHON; 1 place pour 25 m<sup>2</sup> entre 150 à 1000 m<sup>2</sup> de SHON ; 2 places pour 50 m<sup>2</sup> de SHON au-delà de 1000 m<sup>2</sup>.

Hébergement hôtelier : pour les surfaces affectées à l'hébergement, il est exigé 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de SHON.

Industrie : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> SHON jusqu'à 1000 m<sup>2</sup>, 1 place pour 300 m<sup>2</sup> au-delà.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur destination ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.

#### 12.2. Règle pour les opérations de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension

Le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération.

#### 12.3. Stationnement des deux roues non motorisées

Pour toute construction nouvelle, quelle que soit sa destination, des places de stationnement couvertes et accessibles doivent être réalisées en quantité suffisante pour les deux roues soit dans des locaux communs soit dans des boxes individualisés.

Dans les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, cette règle peut être adaptée aux contraintes géométriques de l'opération d'extension ou de transformation.

#### 12.4. Transports en commun

Les normes d'exigence de nombre de places sont réduites de 30% (exemple : 7 places pour 1000 m<sup>2</sup> de SHON en industrie, au lieu de 10) et arrondi à l'unité inférieure, dans un rayon de 150m autour d'une station de transport en commun, et si le projet a réalisé un local pour les deux-roues de taille suffisante.

### ARTICLE UD-13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

#### 13.1. Principes généraux

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement participe également à la qualité d'ambiance de l'espace collectif de la ville. A ce titre, elle doit bénéficier d'un aménagement esthétiquement soigné mettant en valeur les immeubles (traitement des accès, plantations, ...).

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;

- de la nature du terrain (topographie, géologie - notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ou de nappe phréatique) ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés, pour l'opération comme pour les voisins (maintenir un bon niveau de luminosité et de capacité d'ensoleillement, source d'économie d'énergie).

Les espaces libres dans les reculs doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral et/ou végétal), qui utilise et valorise les matériaux, les espèces et les essences locales.

#### 13.2. Espaces de pleine terre

Au moins 25 % (et 15% en cas d'extension allant jusqu'à 85% d'emprise au sol - article UD-9) de la superficie du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en pleine terre, végétalisé et planté d'arbres de moyenne ou haute tige.

Elle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif, au service public et aux emprises du domaine public ferroviaire.

#### 13.3. Préservation de l'identité végétale de Nogent

Les haies, arbres et spécimens existants à la date d'approbation du PLU doivent être maintenus, ou replantés en cas de besoin pour une construction extension bâtie.

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

#### ARTICLE UD-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

##### 14.1. COS maximal autorisé sur le terrain d'assiette du projet

L'ensemble des constructions sur une même parcelle doit respecter un COS de 1,5 maximum.

##### 14.2. Dépassement de COS pour favoriser la mise en place d'énergies renouvelables

Le COS peut être majoré de 20% pour les projets de construction ou de réhabilitation qui s'inscrivent dans les normes de performance énergétique définies par le décret du 8 mai 2007.

## ZONE UE

### CHAPITRE 7 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

#### Caractère de la zone :

La zone UE comprend des secteurs destinés à conforter, développer et accueillir des équipements collectifs. Tout ou partie de la zone UE est concernée par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Huisne.

#### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

##### ARTICLE UE-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation (dépôts de matériels et citernes, casses autos, etc.), en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement, sauf celles correspondant aux besoins des habitants de la zone et à l'exception de celles visées à l'article UE-2.
- 1.2. Les constructions à usage agricole.
- 1.3. Les constructions à usage d'entrepôts hormis les réserves nécessaires aux bâtiments à usage de commerces, services et bureaux autorisés, et pour des extensions mesurées liées à une activité existante.
- 1.4. Le stationnement des caravanes isolées au sens de l'article R.421-23d du Code de l'Urbanisme.
- 1.5. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes au sens de l'article R.421-23c du Code de l'Urbanisme.
- 1.6. Les habitations légères de loisirs au sens des articles R.111-31 et R.111-32 du Code de l'Urbanisme.
- 1.7. Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.421-23f, R.421-19k et R.421-20 du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas strictement liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.8. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.9. Les stockages ou traitement d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux.
- 1.10. Les nouveaux dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles solides et de véhicules hors d'usage avec ou sans activité de vente, à l'exception des dépôts de bois pour le chauffage et la construction.

##### ARTICLE UE-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Dans les secteurs soumis à des risques naturels délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU (comme le Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Huisne et de ses affluents), les occupations et utilisation du sol sont soumises à des prescriptions particulières, conformément à la réglementation en vigueur, afin de protéger les biens et les personnes contre les risques.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE UE-3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### 3.1. Caractéristiques de voies nouvelles

##### 3.1.1. Toute voie nouvelle doit :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de ramassage d'ordures ménagères ;
- présenter une largeur minimale de 4 mètres en tout point ;
- permettre l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

3.1.2. Son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

3.1.3. Si la réalisation de voies en impasse ne peut être évitée, elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules, notamment de lutte contre l'incendie, ainsi que d'enlèvement des ordures ménagères.

#### 3.2. Desserte et constructibilité

3.2.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

3.2.2. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 et 685-1 du Code Civil.

#### 3.3. Conditions d'accès aux voies

3.3.1. Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis à vis de la voie.

3.3.2. La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

## ARTICLE UE-4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

## 4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

## 4.2. Assainissement, eaux pluviales et eaux usées

4.2.1. Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si les systèmes d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée, et autorisés par le règlement d'assainissement, ne peuvent y être implantés. Des dispositifs de refoulement peuvent être imposés dans le cas de zones non raccordées mais classées en zone constructible.

4.2.2. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.

4.2.3. Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

## 4.3. Réseaux divers

4.3.1. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (gaz, électricité), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain, et les antennes ou paraboles devront être non visibles depuis les emprises publiques et voies. Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les portails ou clôtures.

4.3.2. S'il existe des périmètres de raccordement à des réseaux de chaleur ou de froid, le raccordement à ces réseaux peut être imposé à tout bâtiment, local ou installation soumis à une autorisation de construire situé à l'intérieur de ces périmètres.

## 4.4. Collecte des déchets

4.4.1. Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

4.4.2. Les constructions nouvelles à usage d'habitation collective ainsi que les opérations d'habitat groupé, devront prévoir un local d'une superficie suffisante, pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets. Il devra être accessible à tous les usagers de l'immeuble, soit de préférence en rez-de-chaussée.

## 4.5. Mesures particulières en matière d'eau pluviale polluée

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 10 places et des voiries doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne ou public d'eaux pluviales. Il en est de même pour les eaux issues des parkings de plus de 10 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

**ARTICLE UE-5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

La superficie minimale des terrains pour être constructible n'est pas réglementée.

**ARTICLE UE-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques (places, parcs et jardins publics, aires de stationnement publiques...), aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, existantes et futures.

6.1. Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait du domaine public, avec un maximum de 10 m.

**ARTICLE UE-7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

7.1.1. Toute construction nouvelle s'implantera sur l'une au moins des limites latérales, ou en retrait. En cas de retrait, la distance de la limite latérale doit être au moins égale à la moitié de la hauteur en tout point de la construction projetée avec un minimum de 3 m.

7.1.2. Les annexes peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait, avec un maximum de 2 m.

7.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond du terrain d'assiette du projet

En cas de retrait, la distance aux limites de fond doit être au moins égale à la moitié de la hauteur en tout point de la construction projetée avec un minimum de 3 m.

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

La distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur en tout point de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 m.

**ARTICLE UE-9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.**

9.1. Règle générale

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris garages et dépendances, ne peut excéder 70% de la superficie du terrain d'assiette du projet de construction.

En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol pourra aller jusqu'au 80% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

## ARTICLE UE-10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Hauteur absolue

Toute construction est limitée à R+4, avec un maximum de 16 m au faîtage ou à l'acrotère, compté à partir du terrain existant.

En cas de construction sur une ou plusieurs limites séparatives, la hauteur maximale en tout point de la construction ne peut excéder 9 m au faîtage, sur une profondeur de 6 m compté à partir de la limite.

## ARTICLE UE-11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

En référence à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

### 11.1. Règles générales

La conception, la volumétrie, le rythme et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies doivent s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant, notamment par la recherche de séquences de façade.

L'angle de la construction doit être traité avec un soin particulier pour constituer un élément d'organisation et de structuration urbaine, en harmonie avec le traitement des autres angles du carrefour.

Pour les façades latérales ou arrière des constructions, donnant notamment dans les cœurs d'îlots, la conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions préservera l'intimité du cœur d'îlot en tenant compte de la situation du projet dans son environnement paysager et bâti.

Les accès destinés aux véhicules doivent avoir l'impact le plus faible possible et comporter une fermeture en façade (sauf impossibilité liée à des impératifs techniques ou des impératifs de sécurité).

Les saillies sur l'espace public sont interdites. La création de ponts thermiques par des saillies dans le bâtiment devront être évités par le procédé constructif (isolation par l'extérieur par exemple), afin d'optimiser l'isolation et les économies d'énergie.

Le positionnement des éléments tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques doit privilégier leur confinement à l'intérieur de l'enveloppe du volume bâti.

### 11.2. Couverture - Constructions nouvelles

La couverture des constructions, traitée en toiture à pente(s) ou en toiture-terrasse, doit privilégier une juxtaposition harmonieuse avec celle des immeubles voisins.

Qu'il s'agisse de toiture à pente(s) ou de toiture-terrasse accessible ou inaccessible, l'intégration d'accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, antennes, ...) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel.

Les dispositifs d'éclairage naturel d'un comble (lucarnes, châssis, verrières, ...) doivent s'inscrire judicieusement dans la toiture : leur nombre, leur forme et leurs dimensions satisferont aux exigences de composition hiérarchisée des façades.

#### 11.3. Matériaux et aspects des façades – Constructions nouvelles

Les couleurs des enduits et peintures de façades et des huisseries, doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes.

Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

Si les pignons des constructions nouvelles sont destinés à rester apparents, ils doivent faire l'objet d'un traitement comparable à celui d'une façade.

#### 11.4. Espace libre, collectif, dans la marge de recul

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement participe également à la qualité d'ambiance de l'espace collectif de la ville. A ce titre, elle doit bénéficier d'un aménagement esthétiquement soigné mettant en valeur les immeubles (traitement des accès, plantations, ...)

#### 11.5. Clôtures

L'aspect de chacune des clôtures édifiées sur voies ou espaces publics revêt une grande importance puisqu'il participe à la qualité de l'ambiance générale de l'espace collectif de la ville. Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant notamment la multiplicité des matériaux ;
- en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes.

Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc. ...doivent être intégrés dans ces ouvrages de manière à les dissimuler.

Si un terrain est délimité en totalité ou en partie par des murs représentant une valeur patrimoniale (pierre, appareillage, couronnement, etc.), la conservation et la restauration de ces murs deviennent prépondérantes.

## ARTICLE UE-12 – AIRES DE STATIONNEMENT

## 12.1. Règles générales

Habitat : 1,5 place par logement.

Bureaux : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de SHON.

Commerce et artisanat : aucune place exigée en dessous de 150 m<sup>2</sup> de SHON; 1 place pour 25 m<sup>2</sup> entre 150 à 1000 m<sup>2</sup> de SHON ; 2 places pour 50 m<sup>2</sup> de SHON au-delà de 1000 m<sup>2</sup>.

Hébergement hôtelier : pour les surfaces affectées à l'hébergement, il est exigé 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de SHON.

Industrie : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> SHON.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur destination ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.

## 12.2. Règle pour les opérations de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension

Le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération.

## 12.3. Stationnement des deux roues non motorisées

Pour toute construction nouvelle, quelle que soit sa destination, des places de stationnement couvertes et accessibles doivent être réalisées en quantité suffisante pour les deux roues soit dans des locaux communs soit dans des boxes individualisés.

Dans les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, cette règle peut être adaptée aux contraintes géométriques de l'opération d'extension ou de transformation.

## 12.4. Transports en commun

Les normes d'exigence de nombre de places sont réduites de 30% (exemple : habitat, 0,7 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SHON) et arrondi à l'unité inférieure, dans un rayon de 150m autour d'une station de transport en commun, et si le projet a réalisé un local pour les deux-roues de taille suffisante.

**ARTICLE UE-13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS****13.1. Principes généraux**

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement participe également à la qualité d'ambiance de l'espace collectif de la ville. A ce titre, elle doit bénéficier d'un aménagement esthétiquement soigné mettant en valeur les immeubles (traitement des accès, plantations, ...).

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la nature du terrain (topographie, géologie - notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ou de nappe phréatique) ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés, pour l'opération comme pour les voisins (maintenir un bon niveau de luminosité et de capacité d'ensoleillement, source d'économie d'énergie).

Les espaces libres dans les reculs doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral et/ou végétal), qui utilise et valorise les matériaux, les espèces et les essences locales.

**13.2. Espaces de pleine terre**

Au moins 25 % de la superficie du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en pleine terre, végétalisé et planté d'arbres de moyenne ou haute tige.

**13.3. Préservation de l'identité végétale de Nogent**

Les haies, arbres et spécimens existants à la date d'approbation du PLU doivent être maintenus, ou replantés en cas de besoin pour une construction extension bâtie.

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS****ARTICLE UE-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Non réglementé.

### **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES A VENIR**

## ZONE AU

### Caractère de la zone :

Les zones AU comprennent des zones d'urbanisation possibles, dans le prolongement de l'urbanisation existante, et en cohérence avec elles. On distingue deux sous secteurs, AUb et Aud, dont les règles diffèrent.

### CHAPITRE 8 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUB

### Caractère de la zone :

La zone AUb est un secteur d'urbanisation nouvelle à vocation dominante d'habitat.

*Cette zone fait l'objet d'études complémentaires d'aménagement et de projets en cours de définition au moment de la définition du PLU. Il a été arrêté que cette zone serait ouverte à l'urbanisation par tranches, en fonction de sa maîtrise foncière et du renforcement progressif et suffisant des réseaux et des équipements destinés à son urbanisation. Le règlement défini en AUB s'apparente au règlement de la zone UB3.*

### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### ARTICLE AUB-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1. Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles prévues à l'article AUb2.

#### ARTICLE AUB-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

En application des articles R.123-6 et R.123-3-1 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L.123-1.

Ces orientations peuvent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

#### 2.1. Règle générale

Les constructions à destination d'habitat, d'équipements collectifs et d'intérêt général, d'artisanat et de commerce, à condition que celles-ci n'entraînent pas de nuisances et de pollution excessive pour le voisinage, sont autorisées dans les conditions suivantes :

- 2.1.1. mise en place d'une opération d'aménagement d'ensemble au sens de l'article R.123-6<sup>1</sup>, compatible avec l'orientation d'aménagement de secteur retenue ;
- 2.1.2. ou à condition de l'équipement suffisant des sous-secteurs à urbaniser<sup>2</sup>, si l'opération est réalisée par tranches opérationnelles, et aux conditions suivantes : les voies, les réseaux d'eau, d'assainissement collectif et d'électricité doivent être réalisés en compatibilité avec les orientations d'aménagement, en particulier :
  - réalisation de la voie structurante prévue dans l'orientation d'aménagement lors de la première tranche ;
  - réalisation pour chaque tranche de la ou des voies secondaires prévues, dans les conditions explicitées dans l'orientation d'aménagement, et dans la continuité de la trame viaire existante au nord de la voie des Porettes ;
  - mise en place du système de gestion intégré des eaux pluviales par des noues plantées et bassins secs régulièrement implantés et de capacité suffisante (étude hydraulique à produire au préalable par l'aménageur) ;

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE AUB-3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. Caractéristiques de voies nouvelles**

##### **3.1.1. Toute voie nouvelle doit :**

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de ramassage d'ordures ménagères ;
- présenter une largeur minimale de 4 m en tout point ;
- assurer la circulation des piétons, dans une largeur minimale de 2 m ;
- comprendre une bande de drainage des eaux pluviales à ciel ouvert, de type noue plantée ;
- permettre l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

---

<sup>1</sup> « Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement. »

<sup>2</sup> « Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

- 3.1.2. Son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante. Ils doivent en outre être réalisés en compatibilité avec l'orientation d'aménagement du secteur.
  - 3.1.3. Si la réalisation de voies en impasse ne peut être évitée, elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules, notamment de lutte contre l'incendie, ainsi que d'enlèvement des ordures ménagères.
- 3.2. Desserte et constructibilité
- 3.2.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique et en bon état de viabilité.
  - 3.2.2. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 et 685-1 du Code Civil.
- 3.3. Conditions d'accès aux voies
- 3.3.1. Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis à vis de la voie.
  - 3.3.2. La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

#### ARTICLE AUB-4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

- 4.1. Alimentation en eau potable
- Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- 4.2. Assainissement, eaux pluviales et eaux usées (rédaction provisoire de l'article, sous réserve des dispositions qui seront prises dans le règlement d'assainissement de Nogent-le-Rotrou, en cours d'étude et de validation)
- 4.2.1. Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.
  - 4.2.2. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.
  - 4.2.3. Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

#### 4.3. Réseaux divers

- 4.3.1. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (gaz, électricité), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain, et les antennes ou paraboles devront être non visibles depuis les emprises publiques et voies. Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les portails ou clôtures.
- 4.3.2. S'il existe des périmètres de raccordement à des réseaux de chaleur ou de froid, le raccordement à ces réseaux peut être imposé à tout bâtiment, local ou installation soumis à une autorisation de construire situé à l'intérieur de ces périmètres.

#### 4.4. Collecte des déchets

- 4.4.1. Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction, et permettre le tri sélectif et la séparation des déchets dangereux.
- 4.4.2. Les constructions nouvelles à usage d'habitation collective ainsi que les opérations d'habitat groupé, devront prévoir un local d'une superficie suffisante, pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets. Il devra être accessible à tous les usagers de l'immeuble, soit de préférence en rez-de-chaussée.

#### 4.5. Mesures particulières en matière d'eau pluviale

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel il faudra faire en sorte, par application de la loi sur l'eau, que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont. Les dispositions à prendre doivent tenir compte de la capacité de rétention d'eau du terrain en temps de pluie et des caractéristiques du sous-sol. Des dispositions de rétention particulières peuvent être imposées si le terrain ne permet pas d'assurer une rétention naturelle satisfaisante.

Les dispositifs de récupération, stockage et recyclage d'eau pluviale à la parcelle peuvent être expérimentés (décret d'août 2008 les autorisant) et sont encouragés par le présent règlement.

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

### ARTICLE AUB-5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains pour être constructible n'est pas réglementée.

### ARTICLE AUB-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques (places, parcs et jardins publics, aires de stationnement publiques...), aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, existantes et futures.

- 6.1. Toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement ou en retrait, dans une limite de 6 m à partir du domaine public.
- 6.2. Les saillies sur le domaine public sont interdites.

#### ARTICLE AUB-7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

##### 7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

- 7.1.1 Toute construction nouvelle s'implantera préférentiellement sur l'une au moins des limites latérales, ou par défaut en retrait.  
En cas de retrait, la distance de la limite latérale doit être au moins égale à la moitié de la hauteur en tout point de la construction projetée avec un minimum de 3 m.
- 7.1.2. Les annexes peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait, avec un maximum de 2 m.

##### 7.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond du terrain d'assiette du projet

En cas de retrait, la distance aux limites de fond doit être au moins égale à la moitié de la hauteur en tout point de la construction projetée avec un minimum de 3 m.

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

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune au sens du Code de l'Urbanisme.

##### 8.1. Règle générale

La distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à la hauteur en tout point de la construction la plus haute, avec un minimum de 4 m.  
Pour le calcul de la distance séparant les constructions, les éléments en saillie tels que balcons, oriels doivent être pris en compte.

#### ARTICLE AUB-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

##### 9.1. Règle générale

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris garages et dépendances, ne peut excéder 60% de la superficie du terrain d'assiette du projet de construction.

#### ARTICLE AUB-10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

##### 10.1. Hauteur absolue

Toute construction nouvelle ou surélévation est limitée à R+2 + combles, avec un maximum de 12 m au faîtage compté à partir du terrain existant.

## ARTICLE AUB-11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

## 11.1. Règle générale

En référence à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

*Les règles générales sont présentées dans le présent règlement. Des propositions détaillées sur lesquelles le pétitionnaire et le service instructeur peuvent valablement s'appuyer, sont renvoyées dans un cahier de recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales annexé au règlement du PLU.*

## 11.2. Règles générales - Constructions existantes

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs utilisés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux -y compris les ravalements- doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de facture architecturale contemporaine, à condition que les éléments remarquables de la construction initiale soient mis en valeur.

## 11.3. Matériaux et aspects des façades – Constructions existantes

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, céramique de façade, etc.) doivent être conservés et restaurés. Aucune saillie supplémentaire n'est autorisée par rapport à l'existant.

Les couleurs des enduits et peintures de façades et des huisseries, doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes.

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver une composition générale, notamment s'agissant des façades sur voies. Il en est de même pour les percements en toiture.

Les murs pignons doivent être traités comme des façades à part entière en harmonie avec leur contexte.

## 11.4. Couverture - Constructions existantes

La couverture des constructions, traitée en toiture à pente(s) ou en toiture-terrasse, doit privilégier une juxtaposition harmonieuse avec celle des immeubles voisins.

Qu'il s'agisse de toiture à pente(s) ou de toiture-terrasse accessible ou inaccessible, l'intégration d'accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, antennes, ...) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel.

Les dispositifs d'éclairage naturel d'un comble (lucarnes, châssis, verrières, ...) doivent s'inscrire judicieusement dans la toiture : leur nombre, leur forme et leurs dimensions satisferont aux exigences de composition hiérarchisée des façades.

#### 11.5. Règles générales - Constructions nouvelles

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies doivent être travaillées pour constituer des fronts bâtis (qui peuvent être continus ou discontinus selon le cas) présentant une unité et une identité spécifique à la rue considérée. Le rythme de façade sur rue doit également s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant, notamment par la recherche de séquences de façade.

Pour les façades latérales ou arrière des constructions, donnant notamment dans les cœurs d'îlots, la conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions préservera l'intimité du cœur d'îlot en tenant compte de la situation du projet dans son environnement paysager et bâti.

Les accès destinés aux véhicules doivent avoir l'impact le plus faible possible et comporter une fermeture en façade (sauf impossibilité liée à des impératifs techniques ou des impératifs de sécurité).

Les saillies sur l'espace public ne pourront dépasser 1 m de profondeur, et devront être traitées en harmonie de matériau et de structure avec la façade. Les éléments en saillie entraînant la création de ponts thermiques dans le bâtiment devront être évités, afin d'optimiser l'isolation et les économies d'énergie.

L'angle de la construction doit être traité avec un soin particulier pour constituer un élément d'organisation et de structuration urbaine, en harmonie avec le traitement des autres angles du carrefour.

Le positionnement des éléments tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques doit privilégier leur confinement à l'intérieur de l'enveloppe du volume bâti.

#### 11.6. Couverture - Constructions nouvelles

La couverture des constructions, traitée en toiture à pente(s) ou en toiture-terrasse, doit privilégier une juxtaposition harmonieuse avec celle des immeubles voisins.

Qu'il s'agisse de toiture à pente(s) ou de toiture-terrasse accessible ou inaccessible, l'intégration d'accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, antennes, ...) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel.

Les dispositifs d'éclairage naturel d'un comble (lucarnes, châssis, verrières, ...) doivent s'inscrire judicieusement dans la toiture : leur nombre, leur forme et leurs dimensions satisferont aux exigences de composition hiérarchisée des façades.

#### 11.7. Matériaux et aspects des façades – Constructions nouvelles

Les couleurs des enduits et peintures de façades et des huisseries, doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes.

Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

Si les pignons des constructions nouvelles sont destinés à rester apparents, ils doivent faire l'objet d'un traitement comparable à celui d'une façade.

#### 11.8. Espace libre, collectif, dans la marge de recul

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement participe également à la qualité d'ambiance de l'espace collectif de la ville. A ce titre, elle doit bénéficier d'un aménagement esthétiquement soigné mettant en valeur les immeubles (traitement des accès, plantations, ...)

#### 11.9. Clôtures

L'aspect de chacune des clôtures édifiées sur voies ou espaces publics revêt une grande importance puisqu'il participe à la qualité de l'ambiance générale de l'espace collectif de la ville. Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant notamment la multiplicité des matériaux ;
- en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes.

Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc. ...doivent être intégrés dans ces ouvrages de manière à les dissimuler.

Si un terrain est délimité en totalité ou en partie par des murs représentant une valeur patrimoniale (pierre, appareillage, couronnement, etc.), la conservation et la restauration de ces murs deviennent prépondérantes.

### ARTICLE AUB-12 – AIRES DE STATIONNEMENT

#### 12.1. Règles générales

Habitat : 1,5 place par logement.

Bureaux : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de SHON.

Commerce et artisanat : aucune place exigée en dessous de 150 m<sup>2</sup> de SHON; 1 place pour 25 m<sup>2</sup> entre 150 à 1000 m<sup>2</sup> de SHON ; 2 places pour 50 m<sup>2</sup> de SHON au-delà de 1000 m<sup>2</sup>.

Hébergement hôtelier : pour les surfaces affectées à l'hébergement, il est exigé 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de SHON.

Industrie : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> SHON.

#### Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur destination ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.

### 12.2. Règle pour les opérations de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension

Le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération.

### 12.3. Stationnement des deux roues non motorisées

Pour toute construction nouvelle, quelle que soit sa destination, des places de stationnement couvertes et accessibles doivent être réalisées en quantité suffisante pour les deux roues soit dans des locaux communs soit dans des boxes individualisés.

Dans les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, cette règle peut être adaptée aux contraintes géométriques de l'opération d'extension ou de transformation.

### 12.4. Transports en commun

Les normes d'exigence de nombre de places sont réduites de 30% (exemple : habitat, 0,7 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SHON) et arrondi à l'unité inférieure, dans un rayon de 150m autour d'une station de transport en commun, et si le projet a réalisé un local pour les deux-roues de taille suffisante.

## ARTICLE AUB-13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

### 13.1. Principes généraux

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la nature du terrain (topographie, géologie - notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ou de nappe phréatique) ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés, pour l'opération comme pour les voisins (maintenir un bon niveau de luminosité et de capacité d'ensoleillement, source d'économie d'énergie).

Les espaces libres dans les reculs doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral et/ou végétal), qui utilise et valorise les matériaux, les espèces et les essences locales.

### 13.2. Préservation de l'identité végétale de Nogent

Les haies, arbres et spécimens existants à la date d'approbation du PLU doivent être maintenus, ou replantés (compensés) en cas de besoin pour une construction ou extension bâtie.

13.3. Espaces de pleine terre

Au moins 30 % de la superficie du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en pleine terre, végétalisé et planté d'arbres de moyenne ou haute tige.

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

ARTICLE AUB-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

14.1. COS maximal autorisé sur le terrain d'assiette du projet

L'ensemble des constructions sur une même parcelle doit respecter un COS de 1,3 maximum, dans le respect des autres règles.

14.2. Dépassement de COS pour favoriser la mise en place d'énergies renouvelables

Le COS peut être majoré de 20% pour les projets de construction ou de réhabilitation qui s'inscrivent dans les normes de performance énergétique définies par le décret du 8 mai 2007.

## CHAPITRE 9 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AUD ET 2 AUD

### Caractère de la zone :

La zone AUd est un secteur d'urbanisation nouvelle à vocation dominante d'activités.

*Cette zone fait l'objet d'études complémentaires d'aménagement et de projets en cours de définition au moment de la définition du PLU. Il a été arrêté que cette zone serait ouverte à l'urbanisation en fonction du renforcement progressif et suffisant des réseaux et des équipements destinés à son urbanisation. Le règlement défini est proche de celui de la zone UD, mais propose des règles plus souples pour certains articles, afin de laisser une possibilité plus grande de réalisations dans le cadre des projets.*

### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### ARTICLE AUD-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1. Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles prévues à l'article AUd2.

#### ARTICLE AUD-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

En application des articles R.123-6 et R.123-3-1 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L.123-1.

Ces orientations peuvent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

#### 2.1. Règle générale

Les constructions à destination d'activités industrielles, artisanales, hôtelières, artisanales sont autorisées aux conditions de :

2.1.1. La mise en place d'une opération d'aménagement d'ensemble au sens de l'article R 123-6<sup>3</sup>, compatible avec l'orientation d'aménagement de secteur retenue ;

---

<sup>3</sup> « Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement. »

2.1.2. ou à condition de l'équipement suffisant des sous-secteurs à urbaniser<sup>4</sup>, si l'opération est réalisée par tranches opérationnelles, et aux conditions suivantes :

- élargissement de la voie départementale RD 310 afin d'offrir la capacité et les dégagements suffisants pour la desserte des activités nouvelles et la réalisation de cheminements doux piétonniers et cyclables ;
- l'aménagement d'un carrefour entre le RD310 et la voie actuelle d'entrée de zone ;
- la mise en place d'un système de gestion et de traitement des eaux pluviales de type noues plantées et bassins à sec assurant la rétention des eaux (selon étude hydraulique préalable à mener) ;
- le maintien des haies existantes et le renforcement de la trame végétale.

## 2.2. Règles particulières

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.2.1. Les constructions à destination d'habitat nécessaires aux activités présentes sur ces zones (direction, surveillance, gardiennage, etc.). Elles seront obligatoirement intégrées dans le corps du bâtiment d'activité.

2.2.2. Les réhabilitations, extensions et surélévations ainsi que les changements de destination des constructions à destination d'habitat, existant à la date d'approbation du PLU, dès lors que la SHOB créée n'excède pas 15% de la SHOB existant à la date d'approbation du PLU.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### ARTICLE AUD-3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

#### 3.1. Caractéristiques de voies nouvelles

3.1.1. Toute voie nouvelle doit :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de ramassage d'ordures ménagères ;
- présenter une largeur minimale de 4 m en tout point ;
- assurer la circulation des piétons et des cycles, dans une largeur minimale de 2 m pour les premiers et d'une bande d'un mètre pour les seconds ;
- comprendre une bande de drainage des eaux pluviales à ciel ouvert, avec plantations renforçant la rétention d'eau ;

---

<sup>4</sup> « Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

- permettre l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- 3.1.2. Son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.
  - 3.1.3. Si la réalisation de voies en impasse ne peut être évitée, elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules, notamment de lutte contre l'incendie, ainsi que d'enlèvement des ordures ménagères.
- 3.2. Desserte et constructibilité
    - 3.2.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique et en bon état de viabilité.
    - 3.2.2. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 et 685-1 du Code Civil.
  - 3.3. Conditions d'accès aux voies
    - 3.3.1. Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis à vis de la voie.
    - 3.3.2. La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

#### ARTICLE AUD-4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

- 4.1. Alimentation en eau potable  
Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- 4.2. Assainissement, eaux pluviales et eaux usées
  - 4.2.1. Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.
  - 4.2.2. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.
  - 4.2.3. Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

#### 4.3. Réseaux divers

- 4.3.1. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (gaz, électricité), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain, et les antennes ou paraboles devront être non visibles depuis les emprises publiques et voies. Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les portails ou clôtures.
- 4.3.2. S'il existe des périmètres de raccordement à des réseaux de chaleur ou de froid, le raccordement à ces réseaux peut être imposé à tout bâtiment, local ou installation soumis à une autorisation de construire situé à l'intérieur de ces périmètres.

#### 4.4. Collecte des déchets

- 4.4.1. Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction, et permettre le tri sélectif et la séparation des déchets dangereux.
- 4.4.2. Les constructions nouvelles à usage d'habitation collective ainsi que les opérations d'habitat groupé, devront prévoir un local d'une superficie suffisante, pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets. Il devra être accessible à tous les usagers de l'immeuble, soit de préférence en rez-de-chaussée.

#### 4.5. Mesures particulières en matière d'eau pluviale polluée

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne ou public d'eaux pluviales. Il en est de même pour les eaux issues des parkings de plus de 5 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Dans les zones AUd qui font l'objet d'un projet d'aménagement, l'aménageur prévoit d'instaurer des débits de fuite maximum autorisés selon les activités prévues.

Les dispositifs de récupération, stockage et recyclage d'eau pluviale à la parcelle peuvent être expérimentés et sont encouragés par le présent règlement.

#### ARTICLE AUD-5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains pour être constructible n'est pas réglementée.

#### ARTICLE AUD-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques (places, parcs et jardins publics, aires de stationnement publiques...), aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, existantes et futures.

- 6.1. Les constructions nouvelles seront implantées à l'alignement ou en retrait dans une profondeur maximale de 20 m par rapport au domaine public.

## ARTICLE AUD-7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. Aucune construction ne pourra être édifée à moins de 50 m d'un espace naturel sensible, d'un espace boisé identifié au plan ou faisant partie d'une ZNIEFF.
- 7.2. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales
  - 7.2.1. Toute construction nouvelle s'implantera sur l'une au moins des limites latérales, ou en retrait.  
En cas de retrait, la distance de la limite latérale doit être au moins égale à la moitié de la hauteur en tout point de la construction projetée avec un minimum de 6 m.
  - 7.2.2. Les annexes peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait, avec un maximum de 2 m.
- 7.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond du terrain d'assiette du projet  
En cas de retrait, la distance aux limites de fond doit être au moins égale à la moitié de la hauteur en tout point de la construction projetée avec un minimum de 6 m.

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

Non réglementé.

## ARTICLE AUD-9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. Règle générale  
L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris garages et dépendances, ne peut excéder 70% de la superficie du terrain d'assiette du projet de construction.

## ARTICLE AUD-10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. Hauteur absolue  
Toute construction nouvelle ou surélévation est limitée à 18 m au faîtage hors tout, à partir du terrain existant.  
Cette limite ne s'applique pas à une installation spécifique de production qui ne soit pas un bâtiment (cheminée, mât, hauban, colonne d'alimentation...), à condition que son insertion paysagère ait été étudiée (matériaux non réfléchissants, coloris et traitement de surface qui la rend discrète dans le paysage)
- 10.2. En cas de construction sur une ou plusieurs limites séparatives, la hauteur maximale en tout point de la construction ne peut excéder 7 m au faîtage en tout point du terrain existant, sur une profondeur de 7 m.

**ARTICLE AUD-11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS****11.1. Règle générale**

En référence à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les murs pignons doivent être traités comme des façades à part entière en harmonie avec leur contexte.

Les façades réfléchissantes sont interdites. Les panneaux d'affichage publicitaires de plus de 2 m<sup>2</sup> sont interdits dès lors qu'ils seraient visibles depuis l'espace public. Les enseignes et pré-enseignes sont autorisées, dans les limites de dimension fixées par le règlement de publicité.

Le positionnement des éléments tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques doit privilégier leur confinement à l'intérieur de l'enveloppe du volume bâti. Qu'il s'agisse de toiture à pente(s) ou de toiture-terrasse accessible ou inaccessible, l'intégration d'accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, antennes, ...) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel.

**11.2. Matériaux et aspects des façades – Constructions nouvelles**

Les matériaux recyclables partiellement ou totalement en fin de vie doivent être privilégiés dans la construction et l'aménagement des abords. De même les matériaux sobres en énergie lors de leur fabrication et leur acheminement doivent être privilégiés.

Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

**11.3. Espace libre, collectif, dans la marge de recul**

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement participe également à la qualité d'ambiance de l'espace collectif de la ville. A ce titre, elle doit bénéficier d'un aménagement esthétiquement soigné mettant en valeur les immeubles (traitement des accès, plantations, ...)

**11.4. Clôtures**

L'aspect de chacune des clôtures édifiées sur voies ou espaces publics revêt une grande importance puisqu'il participe à la qualité de l'ambiance générale de l'espace collectif de la ville. Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant notamment la multiplicité des matériaux ;
- en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes.

Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc. ...doivent être intégrés dans ces ouvrages de manière à les dissimuler.

Si un terrain est délimité en totalité ou en partie par des murs représentant une valeur patrimoniale (pierre, appareillage, couronnement, etc.), la conservation et la restauration de ces murs sont prioritaires.

## ARTICLE AUD-12 – AIRES DE STATIONNEMENT

### 12.5. Règles générales

Habitat : 1,5 places par logement.

Bureaux : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de SHON.

Commerce et artisanat : aucune place exigée en dessous de 150 m<sup>2</sup> de SHON; 1 place pour 25 m<sup>2</sup> entre 150 à 1000 m<sup>2</sup> de SHON ; 2 places pour 50 m<sup>2</sup> de SHON au-delà de 1000 m<sup>2</sup>.

Hébergement hôtelier : pour les surfaces affectées à l'hébergement, il est exigé 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de SHON.

Industrie : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> SHON jusqu'à 1000 m<sup>2</sup>, 1 place pour 200 m<sup>2</sup> entre 1000 et 10 000, 1 place pour 500 m<sup>2</sup> au-delà.

### Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur destination ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.

### 12.1. Règle pour les opérations de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension

Le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération.

### 12.2. Stationnement des deux roues non motorisées

Pour toute construction nouvelle, quelle que soit sa destination, des places de stationnement couvertes et accessibles doivent être réalisées en quantité suffisante pour les deux roues soit dans des locaux communs soit dans des boxes individualisés.

Dans les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, cette règle peut être adaptée aux contraintes géométriques de l'opération d'extension ou de transformation.

### 12.3. Transports en commun

Les normes d'exigence de nombre de places sont réduites de 30% (exemple : 7 places pour 1000 m<sup>2</sup> de SHON en industrie, au lieu de 10) et arrondi à l'unité inférieure, dans un rayon de 150m autour d'une station de transport en commun, et si le projet a réalisé un local pour les deux-roues de taille suffisante.

**ARTICLE AUD-13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS****13.1. Principes généraux**

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. La présence d'écoulements naturels (ruisseau, petit fossé, etc.) doit être maintenue dans sa fonction écologique et hydraulique.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain,
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la nature du terrain (topographie, géologie - notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ou de nappe phréatique) ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés, pour l'opération comme pour les voisins (maintenir un bon niveau de luminosité et de capacité d'ensoleillement, source d'économie d'énergie).

Les espaces libres dans les reculs doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral et/ou végétal), qui utilise et valorise les matériaux, les espèces et les essences locales.

**13.2. Préservation de l'identité végétale de Nogent**

Les haies, arbres et spécimens existants à la date d'approbation du PLU doivent être maintenus, ou replantés (compensés) en cas de besoin pour une construction ou extension bâtie.

**13.3. Espaces de pleine terre**

Au moins 20 % de la superficie du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en pleine terre, végétalisé et planté d'arbres de moyenne ou haute tige.

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS****ARTICLE AUD-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)****14.1. COS maximal autorisé sur le terrain d'assiette du projet**

L'ensemble des constructions sur une même parcelle doit respecter un COS de 1,4 maximum, dans le respect des autres règles.

**14.2. Dépassement de COS pour favoriser la mise en place d'énergies renouvelables**

Le COS peut être majoré de 20% pour les projets de construction ou de réhabilitation qui s'inscrivent dans les normes de performance énergétique définies par le décret du 8 mai 2007.

## **TITRE IV : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## ZONE A

### CHAPITRE 10 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

#### Caractère de la zone :

La zone A correspond aux secteurs de la commune ayant une vocation agricole du fait de la valeur agronomique des sols, de leur localisation en dehors des secteurs construits et de leur continuité facilitant leur mise en valeur agricole.

#### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

##### ARTICLE A-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1.1. Toute construction est interdite à l'exception des autorisations mentionnées à l'article A-2.

##### ARTICLE A -2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics (station d'épuration, lagune, poste de relèvement, transformateur...), les constructions et installations d'intérêt collectif (éoliennes, transmission...) à condition que les dites constructions ou installations ne remettent pas en cause le caractère agricole de la zone.
- 2.2. Les silos nécessaires à une exploitation agricole et les constructions à usage d'activités agricoles.
- 2.3. La règle de réciprocité, faisant obligation de respecter des distances, entre bâtiments et installations agricoles d'une part et habitations et immeubles régulièrement occupés par des tiers d'autre part est applicable telle que définie dans le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) s'il existe ou en application de la réglementation des ICPE.
- 2.4. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations du sol admises dans la zone.
- 2.5. Les constructions à usage d'habitation, liées directement aux exploitations agricoles, sous réserve d'être situées à 50 m au plus des constructions et installations à usage agricole ; dans le cas de création ou de transfert d'un siège d'exploitation, la construction des bâtiments agricoles devra précéder celle des bâtiments d'habitation.
- 2.6. Les constructions à usage d'habitation dépendantes de constructions ou d'établissements autorisés ou existants, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et au gardiennage de ceux-ci.
- 2.7. La transformation, adaptation, extension mesurée à usage d'habitation, d'un bâtiment anciennement agricole, repéré au plan de zonage par une « étoile » pour son intérêt patrimonial. Protégés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, leur démolition est soumise à autorisation.
- 2.8. L'extension des bâtiments existants, quand leur affectation nouvelle les destine à la vente des produits de l'exploitation, ou à l'hébergement touristique ayant pour support l'exploitation agricole.

- 2.9. Les équipements et constructions publics d'infrastructure, les aménagements visant à améliorer la sécurité des personnes et des biens, et ceux qui sont nécessités par le traitement des eaux usées.
- 2.10. Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement des voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique et aux ouvrages hydrauliques.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE A-3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

- 3.1. Règles générales
  - 3.1.1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination, surtout pour ce qui concerne la sécurité de la circulation et la commodité des moyens de défense contre l'incendie.
  - 3.1.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient un risque pour la circulation peut être interdit.
  - 3.1.3. Toutefois, deux accès distincts peuvent être autorisés lorsque l'un de ceux-ci est utilisé pour accéder à l'habitation et l'autre pour desservir les bâtiments techniques de l'exploitation agricole.

### **ARTICLE A-4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

- 4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de ce réseau, elle doit être alimentée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur. Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction destinée au tourisme ou à l'accueil du public.
- 4.2. Assainissement
  - 4.2.1. En zone d'assainissement collectif selon le zonage des techniques d'assainissement de la commune, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées conformément au règlement en vigueur. A défaut, un dispositif d'assainissement individuel, conformément à la réglementation en vigueur et qui devra être validé par le SPANC, pourra être créé en l'absence du réseau et sous réserve qu'il permette le raccordement futur au réseau collectif.
  - 4.2.2. L'évacuation des eaux usées dans les fossés caniveaux ou égouts pluviaux est interdite ; de même l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau collectif d'assainissement est défendue.

4.2.3. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles devra s'accompagner d'un pré-traitement et devra faire l'objet d'une convention spéciale de déversement.

4.2.4. Le rejet des eaux de piscine (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994. Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

#### 4.3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Des dispositions de rétention particulières peuvent être imposées si le terrain ne permet pas d'assurer une rétention naturelle satisfaisante.

La mise en place de systèmes de récupération (caniveaux, noues) en liaison avec le domaine public est exigée sur les voies privées en amont du domaine public.

#### 4.4. Ordures ménagères

Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent permettre la collecte des ordures ménagères en tri sélectif.

#### 4.5. Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (gaz, électricité, réseau de chaleur...), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

### ARTICLE A-5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.

La superficie minimale des terrains pour être constructible n'est pas réglementée.

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

6.1. Les marges de recul applicables aux voies départementales, en dehors des espaces urbanisés, seront appliquées conformément à l'article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme. Seule une dérogation soumise à l'accord du Préfet pourrait être envisagée lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article cité ci-dessus, sous réserve que l'intérêt du projet pour la commune motive la dérogation.

6.2. Pour les autres routes départementales situées à l'intérieur des limites de l'agglomération telles qu'elles sont déterminées et matérialisées en application du Code de la Route, les constructions seront construites à l'alignement ou en retrait de 15 m. Une dérogation à cette règle pourra être accordée dans les mêmes conditions qu'au A-6.1., pour une implantation entre 0 et 15 m de l'alignement.

#### ARTICLE A-7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. Toute construction nouvelle observera, en tout point de la construction, un retrait égal à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus proche.
- 7.2. Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 100 m d'un espace naturel sensible, d'un espace boisé identifié au plan ou faisant partie d'une ZNIEFF.
- 7.3. La règle de réciprocité, faisant obligation de respecter des distances, entre bâtiments et installations agricoles d'une part et habitations et immeubles régulièrement occupés par des tiers d'autre part est applicable telle que définie dans le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) s'il existe ou en application de la réglementation des ICPE.

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

Non réglementé.

- 8.1. La règle de réciprocité, faisant obligation de respecter des distances, entre bâtiments et installations agricoles d'une part et habitations et immeubles régulièrement occupés par des tiers d'autre part est applicable telle que définie dans le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) s'il existe ou en application de la réglementation des ICPE.

#### ARTICLE A-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

#### ARTICLE A-10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur de toute construction ne peut excéder :
  - pour les constructions à usage d'habitation : 7 m au faîtage, un niveau et un seul pouvant être aménagé dans les combles ;
  - pour les constructions et installations agricoles : non réglementé.

Les constructions sur butte ou remblais sont interdites.

- 10.2. Cas particulier  
Il n'est fixé aucune hauteur absolue pour les équipements publics ou d'intérêt général.

**ARTICLE A-11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS****11.1. Règle générale**

En référence à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les constructions neuves à usage d'habitation devront respecter ou s'inspirer des recommandations architecturales et paysagères annexées au règlement et reprises de la charte du PNRP. Des dérogations sont possibles à ces dispositions s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles (architecture bio-climatique, constructions passives, etc.) sous réserve toutefois d'une intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou du paysage urbain.

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement. Les surélévations du volume principal de la construction notamment par la création d'un talus artificiel sont interdites.

**11.2. Règles particulières**

11.2.1. Les accessoires tels que paraboles, antennes, systèmes de refroidissement ou de chauffage, seront intégrés au plus possible dans le volume construit, afin d'être le moins visible de l'espace public et dans le paysage.

11.2.2. Les clôtures seront :

- végétales : haies et plantations dans des essences communes à la région (charme, noisetier, troène, lilas, chèvrefeuille) et de préférence essences à baies et fruits, résineux dont thuyas exclus.
- et/ou maçonnées : en pierre du pays. Le mur bahut ne devra pas excéder 60 cm et ne devra pas faire obstacle au libre écoulement des eaux en cas d'inondation ; pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.
- et/ou constituées de fils tendus sur poteaux de bois.
- Leur hauteur sera limitée à 1 m 80, et leur partie pleine ne pourra excéder 50% de la hauteur.
- Les éléments préfabriqués en béton sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux bruts doivent être enduits.
- La couleur de l'enduit se déclinera sur une gamme de tons ocrés, en référence aux sables locaux, aux enduits anciens existants sur le territoire communal ou aux nuanciers locaux. Le blanc est interdit.

11.3. L'éventuel emploi de matériaux tels que les bardages (métalliques ou autres, utilisés pour des raisons techniques inhérentes à la nature de la construction considérée) doit faire l'objet de mesures compensatoires architecturales et/ou paysagères susceptibles d'en atténuer l'impact visuel : travail sur les volumes et retraits des façades, plantations d'arbres de grand développement et végétaux d'essences locales, etc.

ARTICLE A-12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE A-13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

13.1. Traitement des espaces libres

Toutes les haies et les vergers inscrits au titre de l'article L.123-1.7° sur les plans graphiques font l'objet d'une protection. Leur modification doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Des plantations, composées d'essences locales, pourront être exigées pour constituer des écrans de végétation afin d'atténuer l'effet visuel des constructions dans le paysage (construction sur un terrain dégagé, en contre-haut sur pente, visible de loin).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes : charme, houx, troène commun, etc. (voir le guide des essences des haies du Perche – PNR du Perche)

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

ARTICLE A-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

## **TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## ZONE N

### Caractère de la zone :

La zone N est composée d'espaces naturels. On distingue 3 sous-secteurs en fonction d'une part du niveau de sensibilité du milieu naturel et des espaces naturels, et du risque inondation.

## CHAPITRE 11 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### ARTICLE N-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol et construction non visés par l'article N-2.

#### ARTICLE N -2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Les réhabilitations, extensions et surélévations mesurées, dans une limite de 15% de SHOB supplémentaire, changements de destination (habitation, artisanat) de l'ensemble des constructions existant à la date d'approbation du PLU sous réserve de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site et de ne pas présenter un risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel.
- 2.2. Les constructions, installations et travaux divers s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.3. Les installations liées aux activités traditionnelles de pêche/chasse, et aux équipements collectifs de loisirs liés à l'équitation (monte, manège...), autres qu'à usage d'habitation même temporaire.
- 2.4. Les constructions destinées à accueillir des animaux si la surface n'excède pas 40 m<sup>2</sup> et à raison d'une construction par unité foncière et seulement si cette construction est édifiée avec des matériaux légers. Ces constructions destinées à accueillir des animaux ne pourront en aucun cas faire l'objet d'un changement de destination.
- 2.5. Les installations techniques et aménagements dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.6. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié et détruit par un sinistre, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, dans le respect de l'application de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme.
- 2.7. Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux prises ou rejets d'eau et au bon fonctionnement des ouvrages hydrauliques de toute catégorie.
- 2.8. Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires aux activités autorisées.

- 2.9. Dans les secteurs soumis à des risques naturels délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU (comme le Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Huisne et de ses affluents), les occupations et utilisation du sol sont soumises à des prescriptions particulières, conformément à la réglementation en vigueur, afin de protéger les biens et les personnes contre les risques.
- 2.10. Les constructions nouvelles, reconstructions et extensions autour d'installations classées faisant l'objet de périmètres de protection et d'éloignement reportés au plan de zonage du PLU (cf. annexe n°4 du règlement).

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE N-3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

- 3.1. Règles générales
  - 3.1.1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination, surtout pour ce qui concerne la sécurité de la circulation et la commodité des moyens de défense contre l'incendie.
  - 3.1.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient un risque pour la circulation peut être interdit.
  - 3.1.3. Toutefois, deux accès distincts peuvent être autorisés lorsque l'un de ceux-ci est utilisé pour accéder à l'habitation et l'autre pour desservir les bâtiments techniques de l'exploitation agricole.
- 3.2. Aucune voie nouvelle n'est autorisée.  
Les nouvelles bandes d'accès sont interdites.

### **ARTICLE N-4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

- 4.1. Alimentation en eau potable  
Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de ce réseau, elle doit être alimentée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.  
Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction destinée au tourisme ou à l'accueil du public.
- 4.2. Assainissement
  - 4.2.1. En zone d'assainissement collectif selon le zonage des techniques d'assainissement de la commune, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées conformément au règlement en vigueur. A défaut, un dispositif d'assainissement individuel, conformément à la réglementation en vigueur et qui devra être validé par le SPANC, pourra être créé en l'absence du réseau et sous réserve qu'il permette le raccordement futur au réseau collectif.

- 4.2.2. L'évacuation des eaux usées dans les fossés caniveaux ou égouts pluviaux est interdite ; de même l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau collectif d'assainissement est défendue.
- 4.2.3. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles devra s'accompagner d'un pré-traitement et devra faire l'objet d'une convention spéciale de déversement.
- 4.2.4. Le rejet des eaux de piscine (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994. Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

#### 4.3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Des dispositions de rétention particulières peuvent être imposées si le terrain ne permet pas d'assurer une rétention naturelle satisfaisante.

La mise en place de systèmes de récupération (caniveaux, noues) en liaison avec le domaine public est exigée sur les voies privées en amont du domaine public.

#### 4.4. Ordures ménagères

Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent permettre la collecte des ordures ménagères en tri sélectif.

#### 4.5. Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (gaz, électricité, réseau de chaleur...), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

### ARTICLE N-5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains pour être constructible n'est pas réglementée.

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

- 6.1. Les marges de recul applicables aux voies départementales, en dehors des espaces urbanisés, seront appliquées conformément à l'article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme. Seule une dérogation soumise à l'accord du Préfet pourrait être envisagée lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article cité ci-dessus, sous réserve que l'intérêt du projet pour la commune motive la dérogation.
- 6.2. Pour les autres routes départementales situées à l'intérieur des limites de l'agglomération telles qu'elles sont déterminées et matérialisées en application du Code de la Route, et pour tout autre type de voie, les constructions seront construites à l'alignement ou en retrait de 15 m. Une dérogation à cette règle pourra être accordée dans les mêmes conditions qu'au N-6.1., pour une implantation entre 0 et 15 m de l'alignement.

#### ARTICLE N-7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. Toute construction nouvelle observera, en tout point de la construction, un retrait égal à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus proche.
- 7.2. Aucune construction ne pourra être édifée à moins de 100 m d'un espace naturel sensible, d'un espace boisé identifié au plan ou faisant partie d'une ZNIEFF.

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

Non réglementé.

#### ARTICLE N-9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La construction ne pourra pas excéder 20% d'emprise au sol par rapport au terrain d'assiette du projet.

#### ARTICLE N-10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Toute construction est limitée à R+1, avec un maximum de 6 m au faitage.

#### ARTICLE N-11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

##### 11.1. Règle générale

En référence à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les constructions neuves à usage d'habitation devront respecter ou s'inspirer des recommandations architecturales et paysagères annexées au règlement et reprises de la charte du PNRP. Des dérogations sont possibles à ces dispositions s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles (architecture bio-climatique, constructions passives, etc.) sous réserve toutefois d'une intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou du paysage urbain.

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement. Les surélévations du volume principal de la construction notamment par la création d'un talus artificiel sont interdites.

#### 11.2. Règles particulières

11.2.1 Les accessoires tels que paraboles, antennes, systèmes de refroidissement ou de chauffage, seront intégrés au plus possible dans le volume construit, afin d'être le moins visible de l'espace public et dans le paysage.

11.2.2 Les clôtures seront :

- végétales : haies et plantations dans des essences communes à la région (charme, noisetier, troène, lilas, chèvrefeuille) et de préférence essences à baies et fruits, résineux dont thuyas exclus.
- et/ou maçonnées : en pierre du pays. Le mur bahut ne devra pas excéder 60 cm et ne devra pas faire obstacle au libre écoulement des eaux en cas d'inondation ; pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.
- et/ou constituées de fils tendus sur poteaux de bois.
- Leur hauteur sera limitée à 1 m 80, et leur partie pleine ne pourra excéder 50% de la hauteur.
- Les éléments préfabriqués en béton sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux bruts doivent être enduits.
- La couleur de l'enduit se déclinera sur une gamme de tons ocrés, en référence aux sables locaux, aux enduits anciens existants sur le territoire communal ou aux nuanciers locaux. Le blanc est interdit.

#### ARTICLE N-12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

#### ARTICLE N-13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

Non réglementé.

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

#### ARTICLE N-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Un COS de 0,001 est institué.

## CHAPITRE 12 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NI

### Caractère de la zone :

La zone Ni correspond aux secteurs liés aux cours d'eau, qui sont partiellement soumis à des risques d'inondations. Tout ou partie de la zone Ni est concernée par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Huisne.

### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### ARTICLE NI-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol et construction non visés par l'article Ni-2.

#### ARTICLE NI -2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Les réhabilitations, extensions et surélévations mesurées, dans une limite de 15% de SHOB supplémentaire, changements de destination (habitation, artisanat) de l'ensemble des constructions existant à la date d'approbation du PLU sous réserve de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site et de ne pas présenter un risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel.
- 2.2. Les installations techniques et aménagements dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et qu'ils n'affectent aucunement le libre écoulement des eaux.
- 2.3. Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux prises ou rejets d'eau et au bon fonctionnement des ouvrages hydrauliques de toute catégorie.
- 2.4. Dans les secteurs soumis à des risques naturels délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU (comme le Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Huisne et de ses affluents), les occupations et utilisation du sol sont soumises à des prescriptions particulières, conformément à la réglementation en vigueur, afin de protéger les biens et les personnes contre les risques.

**SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS****ARTICLE NI-3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****3.1. Règles générales**

- 3.1.1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination, surtout pour ce qui concerne la sécurité de la circulation et la commodité des moyens de défense contre l'incendie.
- 3.1.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.3. Toutefois, deux accès distincts peuvent être autorisés lorsque l'un de ceux-ci est utilisé pour accéder à l'habitation et l'autre pour desservir les bâtiments techniques de l'exploitation agricole.

- 3.2. Aucune voie nouvelle n'est autorisée.  
Les nouvelles bandes d'accès sont interdites.

**ARTICLE NI-4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT****4.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de ce réseau, elle doit être alimentée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur. Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction destinée au tourisme ou à l'accueil du public.

**4.2. Assainissement**

- 4.2.1. En zone d'assainissement collectif selon le zonage des techniques d'assainissement de la commune, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées conformément au règlement en vigueur. A défaut, un dispositif d'assainissement individuel, conformément à la réglementation en vigueur et qui devra être validé par le SPANC, pourra être créé en l'absence du réseau et sous réserve qu'il permette le raccordement futur au réseau collectif.
- 4.2.2. L'évacuation des eaux usées dans les fossés caniveaux ou égouts pluviaux est interdite ; de même l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau collectif d'assainissement est défendue.
- 4.2.3. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles devra s'accompagner d'un pré-traitement et devra faire l'objet d'une convention spéciale de déversement.
- 4.2.4. Le rejet des eaux de piscine (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994. Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

#### 4.3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Des dispositions de rétention particulières peuvent être imposées si le terrain ne permet pas d'assurer une rétention naturelle satisfaisante.

La mise en place de systèmes de récupération (caniveaux, noues) en liaison avec le domaine public est exigée sur les voies privées en amont du domaine public.

#### 4.4. Ordures ménagères

Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent permettre la collecte des ordures ménagères en tri sélectif.

#### 4.5. Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (gaz, électricité, réseau de chaleur...), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

### ARTICLE NI-5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains pour être constructible n'est pas réglementée.

### ARTICLE NI-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les marges de recul applicables aux voies départementales, en dehors des espaces urbanisés, seront appliquées conformément à l'article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme. Une dérogation à cette règle de recul pourra être accordée, à condition que l'implantation envisagée comporte une étude justifiant, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

6.2. Pour les autres routes départementales situées à l'intérieur des limites de l'agglomération telles qu'elles sont déterminées et matérialisées en application du Code de la Route, et pour tout autre type de voie, les constructions seront construites à l'alignement ou en retrait de 15 m. Une dérogation à cette règle pourra être accordée dans les mêmes conditions qu'au Ni-6.1., pour une implantation entre 0 et 15 m de l'alignement.

### ARTICLE NI-7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Toute construction nouvelle observera, en tout point de la construction, un retrait égal à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus proche.

- 7.2. Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 100 m d'un espace naturel sensible, d'un espace boisé identifié au plan ou faisant partie d'une ZNIEFF.

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

Non réglementé.

#### ARTICLE NI-9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La construction ne pourra pas excéder 20% d'emprise au sol par rapport au terrain d'assiette du projet.

#### ARTICLE NI-10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Toute construction est limitée à R+1, avec un maximum de 6 m au faîtage.

#### ARTICLE NI-11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

##### 11.1. Règle générale

En référence à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les constructions neuves à usage d'habitation devront respecter ou s'inspirer des recommandations architecturales et paysagères annexées au règlement et reprises de la charte du PNRP. Des dérogations sont possibles à ces dispositions s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles (architecture bio-climatique, constructions passives, etc.) sous réserve toutefois d'une intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou du paysage urbain.

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement. Les surélévations du volume principal de la construction notamment par la création d'un talus artificiel sont interdites.

### 11.2. Règles particulières

11.2.1. Les accessoires tels que paraboles, antennes, systèmes de refroidissement ou de chauffage, seront intégrés au plus possible dans le volume construit, afin d'être le moins visible de l'espace public et dans le paysage.

11.2.2. Les clôtures seront :

- végétales : haies et plantations dans des essences communes à la région (charme, noisetier, troène, lilas, chèvrefeuille) et de préférence essences à baies et fruits, résineux dont thuyas exclus.
- et/ou maçonnées : en pierre du pays. Le mur bahut ne devra pas excéder 60 cm et ne devra pas faire obstacle au libre écoulement des eaux en cas d'inondation ; pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.
- et/ou constituées de fils tendus sur poteaux de bois.
- Leur hauteur sera limitée à 1 m 80, et leur partie pleine ne pourra excéder 50% de la hauteur.
- Les éléments préfabriqués en béton sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux bruts doivent être enduits.
- La couleur de l'enduit se déclinera sur une gamme de tons ocrés, en référence aux sables locaux, aux enduits anciens existants sur le territoire communal ou aux nuanciers locaux. Le blanc est interdit.

### ARTICLE NI-12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

### ARTICLE NI-13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

Non réglementé.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

### ARTICLE NI-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Un COS de 0,001 est institué.

## CHAPITRE 13 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NP

### Caractère de la zone :

La zone Np regroupe les zones naturelles sensibles qui font l'objet d'une protection stricte.

### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### ARTICLE NP-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol et construction non visés par l'article Np-2.

#### ARTICLE NP-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Les réhabilitations, extensions et surélévations mesurées, dans une limite de 15% de SHOB supplémentaire, changements de destination (habitation, artisanat) de l'ensemble des constructions existant à la date d'approbation du PLU sous réserve de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site et de ne pas présenter un risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel.
- 2.2. Les équipements légers liés à l'accueil du public et les installations nécessaires à l'entretien du patrimoine forestier.
- 2.3. Dans les secteurs soumis à des risques naturels délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU (comme le Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Huisne et de ses affluents), les occupations et utilisation du sol sont soumises à des prescriptions particulières, conformément à la réglementation en vigueur, afin de protéger les biens et les personnes contre les risques.

### **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

#### ARTICLE NP-3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- 3.1. Règles générales
  - 3.1.1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination, surtout pour ce qui concerne la sécurité de la circulation et la commodité des moyens de défense contre l'incendie.
  - 3.1.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient un risque pour la circulation peut être interdit.

3.1.3. Toutefois, deux accès distincts peuvent être autorisés lorsque l'un de ceux-ci est utilisé pour accéder à l'habitation et l'autre pour desservir les bâtiments techniques de l'exploitation agricole.

3.2. Aucune voie nouvelle n'est autorisée.  
Les nouvelles bandes d'accès sont interdites.

#### ARTICLE NP-4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

##### 4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de ce réseau, elle doit être alimentée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.  
Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction destinée au tourisme ou à l'accueil du public.

##### 4.2. Assainissement

4.2.1. En zone d'assainissement collectif selon le zonage des techniques d'assainissement de la commune, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées conformément au règlement en vigueur. A défaut, un dispositif d'assainissement individuel, conformément à la réglementation en vigueur et qui devra être validé par le SPANC, pourra être créé en l'absence du réseau et sous réserve qu'il permette le raccordement futur au réseau collectif.

4.2.2. L'évacuation des eaux usées dans les fossés caniveaux ou égouts pluviaux est interdite ; de même l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau collectif d'assainissement est défendue.

4.2.3. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles devra s'accompagner d'un pré-traitement et devra faire l'objet d'une convention spéciale de déversement.

4.2.4. Le rejet des eaux de piscine (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994. Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

##### 4.3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Des dispositions de rétention particulières peuvent être imposées si le terrain ne permet pas d'assurer une rétention naturelle satisfaisante.

La mise en place de systèmes de récupération (caniveaux, noues) en liaison avec le domaine public est exigée sur les voies privées en amont du domaine public.

##### 4.4. Ordures ménagères

Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent permettre la collecte des ordures ménagères en tri sélectif.

#### 4.5. Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (gaz, électricité, réseau de chaleur...), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

#### ARTICLE NP-5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains pour être constructible n'est pas réglementée.

#### ARTICLE NP-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Les marges de recul applicables aux voies départementales, en dehors des espaces urbanisés, seront appliquées conformément à l'article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme. Une dérogation à cette règle de recul pourra être accordée, à condition que l'implantation envisagée comporte une étude justifiant, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.
- 6.2. Pour les autres routes départementales situées à l'intérieur des limites de l'agglomération telles qu'elles sont déterminées et matérialisées en application du Code de la Route, et pour tout autre type de voie, les constructions seront construites à l'alignement ou en retrait de 15 m. Une dérogation à cette règle pourra être accordée dans les mêmes conditions qu'au Np-6.1., pour une implantation entre 0 et 15 m de l'alignement.

#### ARTICLE NP-7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. Toute construction nouvelle observera, en tout point de la construction, un retrait égal à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus proche.
- 7.2. Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 100 m d'un espace naturel sensible, d'un espace boisé identifié au plan ou faisant partie d'une ZNIEFF.

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

Non réglementé.

#### ARTICLE NP-9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La construction ne pourra pas excéder 20% d'emprise au sol par rapport au terrain d'assiette du projet.

**ARTICLE NP-10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS**

Toute construction est limitée à R+1, avec un maximum de 6 mètres au faitage.

**ARTICLE NP-11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS****11.1 Règle générale**

En référence à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les constructions neuves à usage d'habitation devront respecter ou s'inspirer des recommandations architecturales et paysagères annexées au règlement et reprises de la charte du PNRP. Des dérogations sont possibles à ces dispositions s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles (architecture bio-climatique, constructions passives, etc.) sous réserve toutefois d'une intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou du paysage urbain.

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement. Les surélévations du volume principal de la construction notamment par la création d'un talus artificiel sont interdites.

**11.2 Règles particulières**

11.2.1 Les accessoires tels que paraboles, antennes, systèmes de refroidissement ou de chauffage, seront intégrés au plus possible dans le volume construit, afin d'être le moins visible de l'espace public et dans le paysage

11.2.2 Les clôtures seront :

- végétales : haies et plantations dans des essences communes à la région (charme, noisetier, troène, lilas, chèvrefeuille) et de préférence essences à baies et fruits, résineux dont thuyas exclus.
- et/ou maçonnées : en pierre du pays. Le mur bahut ne devra pas excéder 60 cm et ne devra pas faire obstacle au libre écoulement des eaux en cas d'inondation ; pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou ont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.
- et/ou constituées de fils tendus sur poteaux de bois.
- Leur hauteur sera limitée à 1 m 80, et leur partie pleine ne pourra excéder 50% de la hauteur.
- Les éléments préfabriqués en béton sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux bruts doivent être enduits.
- La couleur de l'enduit se déclinera sur une gamme de tons ocrés, en référence aux sables locaux, aux enduits anciens existants sur le territoire communal ou aux nuanciers locaux. Le blanc est interdit.

ARTICLE NP-12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE NP-13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

Non réglementé.

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

ARTICLE NP-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Un COS de 0,001 est institué.

## CHAPITRE 14 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NH

### Caractère de la zone :

La zone Nh regroupe les zones d'habitat de type hameau ou écart, où sont autorisés des changements de destination contrôlés de bâtiments agricoles et d'extensions d'habitat.

### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### ARTICLE NH-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol et construction non visés par l'article Nh-2.

#### ARTICLE NH -2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. La réalisation de logement ou de local artisanal à condition qu'elle ne porte atteinte à la préservation et au caractère rural du hameau.
- 2.2. Les réhabilitations, extensions et surélévations mesurées, dans une limite de 15% de SHOB supplémentaire, changements de destination (habitation, artisanat) de l'ensemble des constructions existant à la date d'approbation du PLU sous réserve de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site et de ne pas présenter un risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel.
- 2.3. Les installations liées aux activités traditionnelles de pêche/chasse, et aux équipements collectifs de loisir liés à l'équitation (monte, manège...), autres qu'à usage d'habitation même temporaire.
- 2.4. Les constructions destinées à accueillir des animaux si la surface n'excède pas 40 m<sup>2</sup> et à raison d'une construction par unité foncière et seulement si cette construction est édifiée avec des matériaux légers. Ces constructions destinées à accueillir des animaux ne pourront en aucun cas faire l'objet d'un changement de destination.
- 2.5. Les installations techniques et aménagements dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.6. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié et détruit par un sinistre, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien dans le respect de l'application de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme.
- 2.7. Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux prises ou rejets d'eau et au bon fonctionnement des ouvrages hydrauliques de toute catégorie.
- 2.8. Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires aux activités autorisées.

- 2.9. Dans les secteurs soumis à des risques naturels délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU (comme le Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Huisne et de ses affluents), les occupations et utilisation du sol sont soumises à des prescriptions particulières, conformément à la réglementation en vigueur, afin de protéger les biens et les personnes contre les risques.
- 2.10. Les constructions nouvelles, reconstructions et extensions autour d'installations classées faisant l'objet de périmètres de protection et d'éloignement reportés au plan de zonage du PLU (cf. annexe n°4 du règlement).

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE NH-3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.**

#### 3.1. Règles générales

- 3.1.1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination, surtout pour ce qui concerne la sécurité de la circulation et la commodité des moyens de défense contre l'incendie.
- 3.1.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.3. Toutefois, deux accès distincts peuvent être autorisés lorsque l'un de ceux-ci est utilisé pour accéder à l'habitation et l'autre pour desservir les bâtiments techniques de l'exploitation agricole.

#### 3.2. Voie nouvelle

Tout nouvel accès ne peut avoir une largeur inférieure à 2,40 m et supérieure à 5 m.

Les nouvelles bandes d'accès sont interdites.

Une aire de retournement doit être prévue en cas de voie en impasse, pour les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

### **ARTICLE NH-4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

#### 4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de ce réseau, elle doit être alimentée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction destinée au tourisme ou à l'accueil du public.

#### 4.2. Assainissement

- 4.2.1. En zone d'assainissement collectif selon le zonage des techniques d'assainissement de la commune, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées conformément au règlement en vigueur. A défaut, un dispositif d'assainissement individuel, conformément à la réglementation

en vigueur et qui devra être a validé par le SPANC, pourra être créé en l'absence du réseau et sous réserve qu'il permette le raccordement futur au réseau collectif.

- 4.2.2. L'évacuation des eaux usées dans les fossés caniveaux ou égouts pluviaux est interdite ; de même l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau collectif d'assainissement est défendue.
- 4.2.3. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles devra s'accompagner d'un pré-traitement et devra faire l'objet d'une convention spéciale de déversement.
- 4.2.4. Le rejet des eaux de piscine (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994. Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

#### 4.3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Des dispositions de rétention particulières peuvent être imposées si le terrain ne permet pas d'assurer une rétention naturelle satisfaisante.

La mise en place de systèmes de récupération (caniveaux, noues) en liaison avec le domaine public est exigée sur les voies privées en amont du domaine public.

#### 4.4. Ordures ménagères

Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent permettre la collecte des ordures ménagères en tri sélectif.

#### 4.5. Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (gaz, électricité, réseau de chaleur...), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

### ARTICLE NH-5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains pour être constructible n'est pas réglementée.

### ARTICLE NH-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Toute construction nouvelle devra être implantée à l'alignement du domaine public, ou en retrait compris entre 3 et 6 m.
- 6.2. Cette disposition s'applique également à la reconstruction ou à l'extension mesurée des constructions existant à la date d'approbation du PLU. Des adaptations mineures peuvent être exigées ou accordées pour tenir compte d'une disposition particulière et afin de réaliser un raccordement harmonieux et fonctionnel.
- 6.3. Les marges de recul applicables aux voies départementales, en dehors des espaces urbanisés, seront appliquées conformément à l'article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme. Pour les autres routes départementales situées à l'intérieur des limites de

l'agglomération telles qu'elles sont déterminées et matérialisées en application du code de la route, il n'est pas exigé de recul pour l'implantation des constructions.

#### ARTICLE NH-7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. Toute construction nouvelle, y compris les annexes, devra soit :
- aligner l'une de ses façades sur au moins une des limites séparatives (latérales ou de fond de parcelle) ;
  - s'adosser à tout mur pignon existant sur une ou l'autre des limites séparatives.

Cette disposition s'applique à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension mesurée des constructions existant à la date d'approbation du PLU.

Les règles de recul éventuelles liées aux voix départementales s'appliquent dans les mêmes conditions qu'en Nh-6.3.

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

- 8.1. Toute construction nouvelle devra soit :
- respecter la ligne de faîtage du bâtiment principal ;
  - respecter la ligne de faîtage dominante des bâtiments existants dans le hameau ;
  - s'adosser à tout mur pignon existant sur la parcelle.
- 8.2. Cette disposition s'applique à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension mesurée des constructions existant à la date d'approbation du PLU.

#### ARTICLE NH-9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. L'emprise des bâtiments ne pourra excéder 15% de la superficie totale du terrain si celle-ci dépasse 500 m<sup>2</sup>, et 30% pour les terrains de moins de 500 m<sup>2</sup>.

#### ARTICLE NH-10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur de toute construction nouvelle ne peut excéder, pour les constructions à usage d'habitation : 7 m au faîtage, un niveau et un seul pouvant être aménagé dans les combles.

Le point zéro correspond au point médian avant tout remaniement.  
Les constructions sur butte ou remblais sont interdites.

- 10.2. Les travaux de réhabilitation ou extension autorisés de l'ensemble des bâtiments existants, peuvent toutefois s'inscrire dans la limite de la hauteur existante, sans pouvoir excéder 9 m.
- 10.3. Les surcroîts permettant l'aménagement des combles sont autorisés. Les constructions d'un étage sur rez-de-chaussée sont autorisées en continuité d'un bâti existant d'une hauteur similaire.
- 10.4. Cas particulier : il n'est fixé aucune hauteur absolue pour les équipements publics ou d'intérêt général.

## ARTICLE NH-11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 11.1. Règle générale

En référence à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les constructions neuves à usage d'habitation devront respecter ou s'inspirer des recommandations architecturales et paysagères annexées au règlement et reprises de la charte du PNRP. Des dérogations sont possibles à ces dispositions s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles (architecture bio-climatique, constructions passives, etc.) sous réserve toutefois d'une intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou du paysage urbain.

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement. Les surélévations du volume principal de la construction notamment par la création d'un talus artificiel sont interdites.

### 11.2. Règles particulières

11.2.1. Les accessoires tels que paraboles, antennes, systèmes de refroidissement ou de chauffage, seront intégrés au plus possible dans le volume construit, afin d'être le moins visible de l'espace public et dans le paysage.

11.2.2. Les clôtures seront :

- végétales : haies et plantations dans des essences communes à la région (charme, noisetier, troène, lilas, chèvrefeuille) et de préférence essences à baies et fruits, résineux dont thuyas exclus.
- et/ou maçonnées : en pierre du pays. Le mur bahut ne devra pas excéder 60 cm et ne devra pas faire obstacle au libre écoulement des eaux en cas d'inondation ; pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.
- et/ou constituées de fils tendus sur poteaux de bois.
- Leur hauteur sera limitée à 1 m 80, et leur partie pleine ne pourra excéder 50% de la hauteur.
- Les éléments préfabriqués en béton sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux bruts doivent être enduits.

- La couleur de l'enduit se déclinera sur une gamme de tons ocrés, en référence aux sables locaux, aux enduits anciens existants sur le territoire communal ou aux nuanciers locaux. Le blanc est interdit.
- La couleur de l'enduit se déclinera sur une gamme de tons ocrés, en référence aux sables locaux, aux enduits anciens existants sur le territoire communal ou aux nuanciers locaux. Le blanc est interdit.

#### ARTICLE NH-12 – AIRES DE STATIONNEMENT

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

#### ARTICLE NH-13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

##### 13.1. Traitement des espaces libres

13.1.1. Les espaces libres devront être maintenus en pleine terre pour 70% de leur superficie.

13.1.2. Toutes les haies et les vergers inscrits au titre de l'article L.123-1.7° sur les plans graphiques font l'objet d'une protection. Leur modification fera l'objet d'une autorisation préalable ;

13.1.3. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de développement identique et d'espèces indigènes : charme, houx, troène commun, etc. (on se référera au guide des essences des haies du Perche – PNR du Perche).

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

#### ARTICLE NH-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.