



## **3<sup>e</sup> modification du PLU**

**31 mars 2017**



## Objet de la modification

---

Par délibération en date du 22 septembre 2011, le Conseil Municipal de Lèves a approuvé la révision de son Plan Local d'Urbanisme. Celui-ci a depuis fait l'objet d'une modification simplifiée, approuvée le 22 mars 2012, d'une 1<sup>ère</sup> modification approuvée par délibération en date du 12 décembre 2013 et d'une seconde modification approuvée le 23 septembre 2015.

La ville de Lèves a souhaité engager une procédure de modification de son Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L153-36 du code de l'urbanisme. En effet, le PLU nécessite aujourd'hui de nouvelles adaptations réglementaires afin de permettre la réalisation d'un projet de construction sur le secteur du champ de foire.

La modification du PLU a pour objet la création d'un secteur particulier de la zone UB, le secteur UBc, englobant le champ de foire avec certaines règles adaptées (implantation par rapport aux voies et emprises publiques, implantation par rapport aux limites séparatives, hauteur, stationnement) pour permettre la réalisation d'un projet de construction.

## Justifications du choix de la procédure

---

L'article L 153-36 du code de l'urbanisme prévoit que 'sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions'.

Conformément aux dispositions de l'article L153-31 du code de l'urbanisme, les modifications envisagées du PLU de Lèves ne modifient pas les orientations définies par le PADD. Elles ne réduisent pas un espace boisé classé, ni une zone agricole ou une zone naturelle et forestière. Elles ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. Enfin, elles n'ont pas pour but d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser.

## Contenu de la modification

---

### A. Création d'un secteur particulier UBc

#### a. Justifications

Le champ de foire, cadastré AR 103, est situé entre la rue de la Chacatière au sud et la rue Gérard Philippe au nord. Ce terrain est actuellement classé en zone UB, zone d'extension urbaine.

Ce terrain doit accueillir prochainement un projet de 50 logements collectifs répartis dans plusieurs unités ainsi qu'une maison médicale de 600 m<sup>2</sup> de surface utile surmontée d'une dizaine de logements sociaux.

Le détail du programme est le suivant :

- Logements en accession libre
  - o 20 T2 de 45m<sup>2</sup> SHAB environ. 1 place de stationnement par logement
  - o 18 T3 de 60 / 65 m<sup>2</sup> SHAB environ. 2 places de stationnement
  - o 8 T4 de 75 / 80 m<sup>2</sup> SHAB environ. 2 places de stationnement
  - o 3 T5 de 95 m<sup>2</sup> SHAB environ. 2 places de stationnement

Soit un total d'environ 2 900 m<sup>2</sup> SHAB et 78 places de stationnements. Les stationnements seront couverts ou semi enterrés et certaines places pourront être commandées.

Le niveau de construction sera un R+3 partiel

- Maison médicale / cabinets médicaux comprenant 12 lots et 600 m<sup>2</sup> de surface utile soit 760 m<sup>2</sup> de SDP
- 8 à 10 logements sociaux situés au-dessus des cabinets médicaux pour 600 m<sup>2</sup> de surface utile soit 760 m<sup>2</sup> de SDP

La réalisation de ce projet nécessite d'adapter certaines règles en vigueur du PLU et se traduit par la création d'un secteur particulier au champ de foire, le secteur UBc.

Les points du règlement modifiés sont les suivants :

- Article 6

L'obligation de construire dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement est très contraignante sur la parcelle AR 103 champ de foire qui est bordée par les rues de la Chacatière et Gérard Philippe. Il s'agit donc de fixer une règle plus souple qui permette une implantation satisfaisante des bâtiments.

- Article 7

L'implantation des immeubles comportant des vues à une distance de 8 mètres par rapport à la limite séparative n'est pas compatible avec le projet qui comporte plusieurs unités de construction. Il est donc nécessaire de réduire cette distance en reprenant les dispositions applicables aux immeubles ne comportant pas de vues soit une distance au moins égale à moitié de la hauteur hors tout de la construction à édifier avec un minimum de 3 m.

- Article 8

La distance de 8 mètres imposée entre 2 constructions situées sur une même unité foncière est ramenée à 6 mètres dans le secteur du champ de foire afin de permettre la construction optimale de plusieurs unités de construction sur ce terrain.

- Article 10

Le nombre maximal de niveaux habitables est fixé à 3 : R+1+C dans la zone UB. La faisabilité du projet de construction sur le champ de foire nécessite d'autoriser un niveau supplémentaire soit R+3 niveaux avec une limite de 15 mètres au sommet du bâtiment.

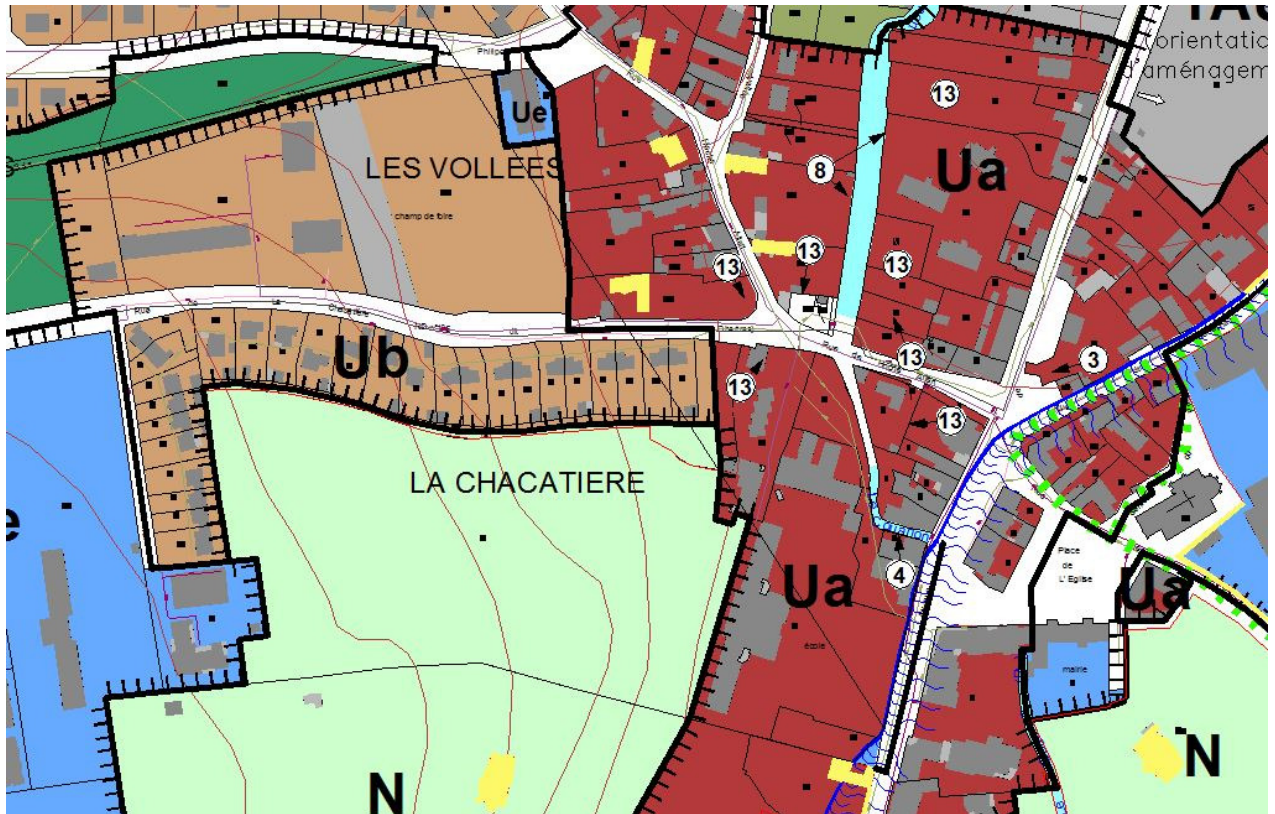
- Article 12

Il est nécessaire de revoir le nombre de places de stationnement demandées par type de logement pour permettre la réalisation du projet du champ de foire. Ainsi, il sera exigé 1 place de stationnement pour les T1, T2 (SDP <60m<sup>2</sup>) et 2 places de stationnement pour les T3, T4 et T5 à partir de 60m<sup>2</sup> de SDP. De plus, le règlement autorise la réalisation de places commandées.

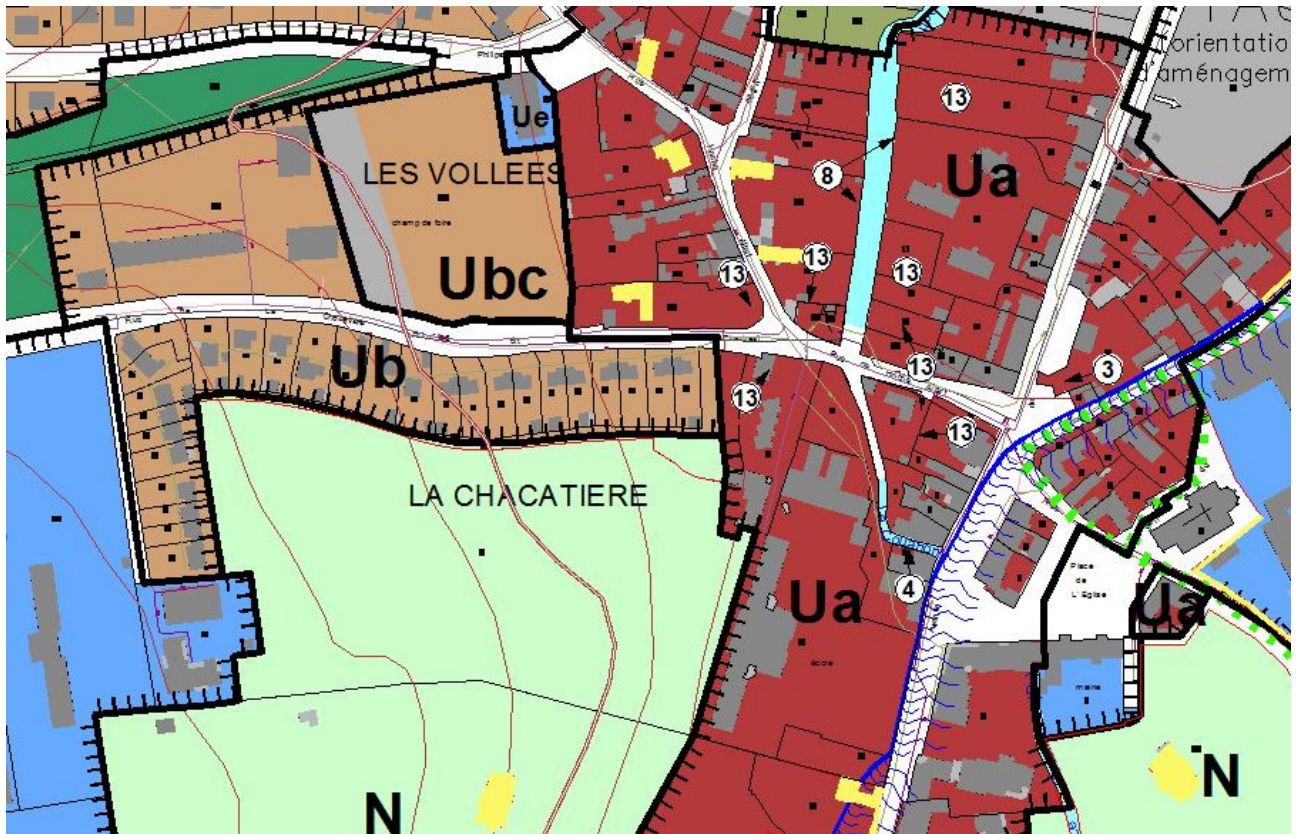
Les autres articles du règlement ne sont pas modifiés.

b. Traduction réglementaire

Zonage du PLU avant modification



Zonage du PLU après modification



## Chapitre II - Règles applicables à la zone UB

Il s'agit d'une zone d'extension urbaine comportant des parties anciennes et récentes.

Par délibération du conseil municipal en date du 31 mai 2012, le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de cette zone.

Le **secteur Ubf** correspondant à une partie du « parc des Boissières » (précédemment zone d'aménagement concerté) qui accueille de l'habitat et permet l'exercice d'activités.

Le secteur **Ubls** correspond à une prise en compte du logement locatif social renforcée.

**Le secteur UBc correspond au secteur du champ de foire.**

Une partie de la zone est concernée par le **plan de prévention du risque inondation** de la rivière Eure, arrêté préfectoral n° 2009 - 0112 du 19 février 2009.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un **élément identifié**, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, devront être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23.

### Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article Ub 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôts ;
- les constructions, travaux, installations et aménagements à usage agricole ;
- le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping, l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes.
- les sous-sols, lorsqu'ils ne s'intègrent pas dans un parti architectural adapté à la topographie du terrain.
- toute installation ou construction susceptible de générer des nuisances (bruit, odeurs, troubles visuels...etc) pour le voisinage.

Sont en plus interdits en **secteur Ubf** :

- les immeubles de logements collectifs.

#### Article Ub 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Toute opération de 5 logements et plus devra présenter, arrondi à l'entier supérieur, 20 % de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État.

**Secteur Ubls :**

- les constructions à usage d'habitat sont autorisées sous réserve que chaque opération comporte au moins :
  - . secteur Croix Saint-Gilles, 100% de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État destinés à des personnes vieillissantes en situation de handicap ; ;
  - . secteur avenue de la Paix (anciennement *Alex transports*), 50% de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État ;
  - . secteur avenue de la Paix, 100% de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État ;
  - . secteur rue du Bout-du-Val, 100% de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État ;
  - . secteur rues Soutine et des Hauts-de-Fresnay, 80% de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État.
  - . secteur des Clos Mullons, 30% de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État ;

**Secteur Ubf :**

- les constructions à usage de services marchands ou non marchands, à usage d'activités à caractère libéral, sous réserve qu'elles respectent les caractéristiques architecturales définies pour les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage d'habitation ne pourront recevoir qu'une seule annexe isolée dont la surface de plancher sera inférieure ou égale à 16m<sup>2</sup>, non affectée à un usage d'habitation.

**Parties de la zone recouvertes par la trame particulière « terrains cultivés à protéger » portée au document graphique :**

- sont seuls autorisés les abris de jardins à condition que leur surface hors œuvre nette soit inférieure ou égale à 5 m<sup>2</sup> et les serres à condition que leur surface hors œuvre nette soit inférieure à 10 m<sup>2</sup>.

Dans les **secteurs inondables** (repérés au plan de prévention du risque inondation), toute construction,



exhaussement, clôture, remblai sera soumis aux prescriptions du service chargé de la préservation du champ d'inondation. En particulier, toute construction, exhaussement, clôture, remblai en zone de grand écoulement ne pourra être autorisé sans étude hydraulique préalable. En zone secondaire (risques de type B, expansion) ne pourront être autorisés que des remblais limités à l'emprise de la construction ; les clôtures ne devront pas s'opposer à l'écoulement (poteaux espacés de 5 m avec 2 fils lisses superposés maximum et le muret sera au niveau du sol). Aucun stockage ne pourra être enterré.

- À l'intérieur des zones de **nuisances sonores** figurées au document graphique par des hachures, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues aux articles L.571-1 et suivants du code de l'environnement.

## **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article Ub 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

#### **Accès**

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

#### **Voirie**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au document graphique ("chemin piétonnier existant à conserver") sont à conserver.

### **Article Ub 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

#### **Eau potable**

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

#### **Électricité et téléphone**

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

#### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, conformément à la réglementation en vigueur. Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

#### **Eaux pluviales**

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués. En cas d'impossibilité, lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain.

Le débit maximum raccordable des eaux pluviales au réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe au droit de la parcelle, est défini comme suit :

- constructions sur des unités foncières dont la superficie est inférieure ou égale à 3 000 m<sup>2</sup>, aucune

limitation de débit n'est applicable à l'exception des réserves ci-dessus ;

- constructions sur des unités foncières nues dont la superficie est supérieure à 3 000 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup>, le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 50 litres par seconde par hectare ;
- constructions sur des unités foncières nues dont la superficie est supérieure à 10 000 m<sup>2</sup>, le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 15 litres par seconde par hectare ;
- constructions sur des unités foncières déjà bâties dont la superficie est supérieure à 3 000 m<sup>2</sup>, le débit maximum raccordable est celui généré par l'imperméabilisation actuelle dès lors que la superficie de l'aménagement projeté n'excède pas 20 % de la superficie de l'unité foncière. Lorsque la superficie de l'aménagement projeté est supérieure à 20 % de la superficie de l'unité foncière, les règles relatives aux unités foncières nues sont applicables sur la totalité de la superficie de l'unité foncière.

#### **Article Ub 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

La superficie minimum des terrains non desservis par le réseau de collecte des eaux usées doit permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

#### **Article Ub 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue). Toutefois, l'implantation en recul est autorisée :

- si elle permet une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants, non frappés d'alignement et situés à moins de 3 m du domaine public ;
- ou si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur comprise entre 1,40 et 1,80 m. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôture, bâtiment annexe, etc. pouvant éventuellement être employés conjointement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des voies (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 2 m.

Dans tous les cas, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la construction principale doit être édifiée dans une bande d'une profondeur maximale de 20 m comptés à partir de l'alignement (ou de la limite d'emprise qui s'y substitue).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les projets d'immeubles de logements locatifs financés par l'Etat ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter librement sur la parcelle.

Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer à condition de ne pas aggraver la situation existante.

- En cas de réhabilitation ou d'extension des constructions existantes,
- Lorsque la configuration du terrain génère des contraintes techniques importantes,
- Lorsqu'elles ne permettent pas d'orienter la construction de manière optimale.

#### **Secteur Ubls :**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 2 m.

#### **Secteur UBc :**

**Les nouvelles constructions pourront s'implanter à l'alignement ou avec un retrait égal ou supérieur à 5 mètres**

#### **Article Ub 7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

##### Construction d'immeubles de logements collectifs

La construction doit être implantée en retrait d'une distance au moins égale à moitié de la hauteur hors tout de la construction à édifier avec un minimum de :

- 3 m si la façade de la construction à édifier est aveugle,



- 8 m si la façade de la construction à édifier comporte des vues au sens du code civil.

Est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties (article R111-18 du code de l'habitation et de la construction).

#### Autres constructions à usage d'habitation

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou avec un retrait d'une distance au moins égale à moitié de la hauteur hors tout de la construction à édifier avec un minimum de 3 mètres.

#### Extension et annexes accolées des constructions principales

Des dispositions différentes pourront être appliquées dans les cas d'extension et de construction d'annexes accolées (véranda, terrasse...) à condition de ne pas créer de vues (directes ou obliques) sur les propriétés voisines (articles 675 à 680 du code civil).

#### Annexes non accolées des constructions principales (garage, abris de jardins, carports...)

Les annexes pourront être implantées sur au moins une limite séparative à condition que les eaux pluviales de toiture soient collectées sur la parcelle.

#### Equipements publics, constructions et installations à caractère d'intérêt général

Ces constructions sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au voisinage et à l'environnement urbain et paysager.

#### **Secteur Ubf :**

- Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. En cas de décroché de façade, la partie en retrait sera distante de la limite séparative d'au moins 3 m.
- En cas d'implantation en retrait de la limite séparative, la distance comptée horizontalement au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à 3 m. Cette distance est également de 3 m pour les piscines enterrées et non couvertes qui, bien que présentant une hauteur nulle, sont considérées comme construction.

#### **Secteur UBc :**

Les nouvelles constructions pourront s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur hors tout de la construction à édifier, avec un minimum de 3.00 mètres.

#### **Article Ub 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il devra être respecté une distance minimale de 8 m entre deux constructions si la construction à édifier comporte une ou plusieurs baies principales ou si la construction à édifier fait face à une construction existante comportant une ou plusieurs baies principales ; ce retrait peut être réduit à 2,5 m minimum s'il s'agit d'une façade aveugle.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la construction d'annexes (garage, carport, abri de jardin...).

#### **Secteur UBc :**

Il devra être respecté une distance minimale de 6 m entre deux constructions si la construction à édifier comporte une ou plusieurs baies principales ou si la construction à édifier fait face à une construction existante comportant une ou plusieurs baies principales. Ce retrait pourra être réduit à 2,5 m minimum s'il s'agit d'une façade aveugle.

#### **Article Ub 9 - Emprise au sol des constructions**

##### Constructions à usage d'habitation :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie totale de la propriété.

##### Autres constructions :

Article non réglementé.

**Secteur Ubf :**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie totale de la propriété.

**Secteur Ubls :**

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

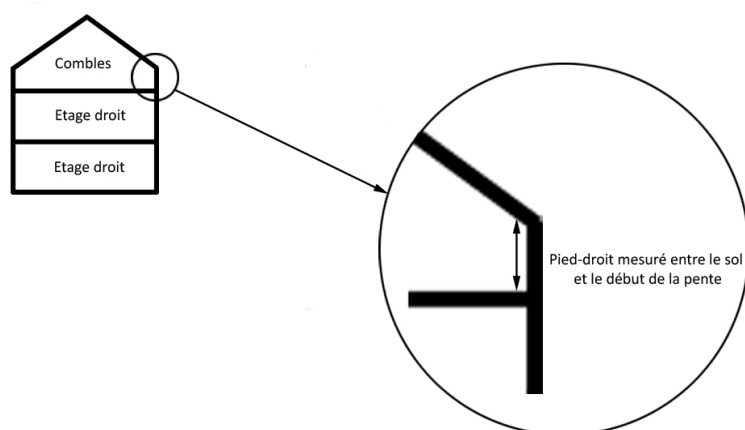
**Article Ub 10 - Hauteur maximale des constructions**

À l'intérieur des cônes de vue sur la cathédrale de Chartres reportés au plan des contraintes, la hauteur des constructions sera limitée pour ne pas porter atteinte à la protection des vues lointaines sur le monument : les constructions ne pourront pas dépasser la cote 170 m Ngf.

**Constructions à usage d'habitation :**

Le nombre maximal de niveaux habitables est fixé à 3 : R + 1 + C.

Les combles sont constitués de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture du bâtiment, à condition que le pied droit ne dépasse pas un mètre et que les ouvertures soient constituées de châssis de toitures et/ou de lucarnes. Dans le cas contraire, l'étage sera considéré comme un niveau entier de construction.



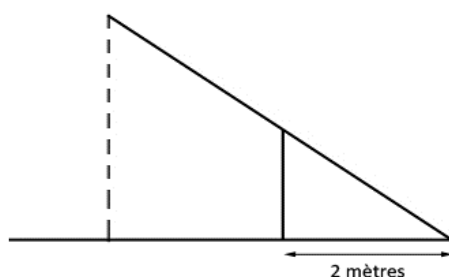
En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer à condition de ne pas aggraver la situation existante.

**Construction d'immeubles de logements collectifs**

Le nombre maximal de niveaux habitables est fixé à 3 : R+1+C

Dans un souci de composition architecturale, les combles pourront comporter des ouvertures constituées de fenêtre et/ou porte-fenêtre. Dans ce cas,

- L'égout du toit devra impérativement être situé au niveau du plancher bas des combles,
- Le niveau correspondant aux combles devra être implanté avec un retrait d'au moins 2 mètres par rapport au droit de la façade

**Autres constructions :**

Leur hauteur maximum mesurée à l'égout du toit ne doit pas dépasser 5 m. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer à condition de ne pas aggraver la situation existante.

### **Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs :**

Article non réglementé.

### **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Article non réglementé.

#### **Secteur Ubf :**

Les constructions seront à 2 niveaux habitables maximum hors sol ; leur hauteur ne pourra excéder 10,20 m. Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables à l'habitation et de faible emprise tels que cheminées.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions d'utilité publique de faible emprise ou les constructions d'intérêt général de faible emprise.

#### **Secteur UBc :**

La hauteur des constructions est fixée à rez-de-chaussée + 3 niveaux dans la limite de 15 mètres au sommet du bâtiment.

### **Article Ub 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

#### **Prescriptions générales**

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

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

#### **Dispositions applicables aux toitures**

L'usage de tôles et plaques ondulées en fibrociment est proscrit.

#### **Éléments bâtis (constructions, murs de clôture) identifiés au titre de la loi paysage (article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) figurant au document graphique**

Toute intervention doit s'attacher à préserver -voire à restituer- les caractéristiques de l'architecture du bâtiment ou du mur concerné : volumétrie générale, composition de façade, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, aspects des enduits (lisses, sans relief sensible, couleur), décor s'il en existe.

#### **Clôtures**

Il est rappelé que le projet de clôture doit tenir compte du bâti et du site environnant et présenter une harmonie avec les clôtures adjacentes (hauteur notamment).

Le long des voies ouvertes à la circulation (rues, sentes piétonnes...), les seules clôtures autorisées sont :

- les murs bahuts d'une hauteur maximale de 1,2 m surmontés ou non d'une lisse, d'un barreaudage ou d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas la hauteur maximum de 1,6 m ; ils pourront être doublés d'une haie maintenue à 1,6 m de hauteur ;
- les murs de 1,6 m de hauteur maximale, réalisés en maçonnerie à pierre vue de pierre locale (moellons de calcaire, de silex) ou en brique ; en cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximale pourra ne pas s'appliquer afin de préserver la cohérence de l'ensemble ;
- Les murs de 1,6 m de hauteur maximale recouverts d'un enduit choisi en harmonie avec les façades de la construction principale

- les grillages et treillages métalliques de 1,6 m de hauteur maximale ;
- haies taillées de 1,6 m de hauteur maximale et composée des essences prévues à l'article 13.

Le long des limites séparatives :

- les clôtures (murs, haies, treillages, grillages, panneaux de bois ou imitation bois fixés dans le sol...) ne pourront dépasser la hauteur maximale de 1,8 m ; les planches de ciment de plus de 0,5 m hors sol sont interdites.

Dans la zone inondable, les clôtures seront à claire-voie sur au moins 2/3 de leur hauteur, afin de ne pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau.

## **Secteur Ubf**

### **Les façades**

Les façades doivent présenter un aspect harmonieux, les tons criards (notamment le blanc pur) sont interdits. Des tons vifs notamment pour certains habillages et pour les menuiseries peuvent être autorisés lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

#### Les matériaux

- Les matériaux constitutifs de la maçonnerie autres que le bois, la brique, la pierre (reconstituée ou non) et le béton façon pierre doivent être enduits.
- Les souches de cheminée seront soit en brique pleine, soit en maçonnerie enduite à l'identique de la façade.

#### Les enduits

- Les enduits seront de finition grattée fin, ou talochée.

#### Les ouvertures et les menuiseries

- D'une manière générale et principalement sur la façade rue, une harmonie des types d'ouvertures et de menuiseries sera exigée.
- Les volets roulants sont autorisés si le coffre est non visible en façade.

### **Les toitures**

#### Nature des toitures

- Les toitures des constructions d'une surface hors œuvre brute égale ou supérieure à 16 m<sup>2</sup> seront constituées de tuile à pureau plat façon 22 unités au m<sup>2</sup>, d'ardoise, de zinc ainsi que des matériaux similaires d'aspect et de pose ; les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées. Le verre et les matériaux similaires sont autorisés pour les vérandas et les verrières.
- Les toitures des annexes isolées ou accolées de surface hors œuvre brute inférieure à 16 m<sup>2</sup> telles que les vérandas, les auvents et marquises ou les abris de jardin, par exemple, pourront recevoir un autre type de couverture (bac en zinc prépatiné ou bac acier de finition gris ardoisé, ...) à l'exclusion des tôles ondulées ou plaques ondulées.
- Pour un même ensemble bâti, ou l'ensemble des constructions admises sur une même parcelle, seuls deux types de matériaux de couverture sont autorisés.

#### Pente des toitures

- Article non réglementé.

#### Ouvrages sur toitures

- Le nombre, l'emplacement et les dimensions des ouvertures en toiture seront composés en harmonie avec l'ensemble du projet.
- Sur une même façade, les châssis de toiture seront écartés des angles des façades d'au moins 1 m ; d'une façon générale, ils seront posés de telle sorte que le plus grand côté se situe dans le sens de la pente de la toiture et qu'ils soient au nu la couverture.
- Les verrières : sur une façade, une verrière n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : être intégrée dans le pan de toiture et que sa surface soit suffisante pour enrichir la perception de la façade.
- Les souches de cheminée seront de section rectangulaire et posées au plus près du faîtage.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés s'ils sont intégrés au plan de toiture et s'ils ne sont pas constitués de petits éléments dispersés.

## Les clôtures

Les clôtures donnant sur l'espace public (rue, voie piétonne, espace vert...)

- Les habitations qui ne sont pas implantées à l'alignement disposeront d'une clôture donnant sur l'espace public (clôture d'alignement) constituée d'un grillage sur piquets métalliques, de couleur vert sombre, d'une hauteur maximale de 1,50 m. Elle sera obligatoirement doublée d'une haie vive d'une hauteur maximale de 1,50 m.
- Les portails, portillons ainsi que les piliers ou poteaux les recevant seront d'une hauteur maximale de 1,50 m. Les piliers maçonnés sont interdits.
- Les habitations dont une façade ou un pignon est implanté à l'alignement pourront proposer en tout ou partie un mur de clôture en bois ou maçonnerie en brique ou maçonnerie enduite de même finition que l'habitation, en respectant le principe d'une enclave sur domaine privé permettant le stationnement de deux véhicules, dite « places du midi ».

Les clôtures sur limites séparatives

- Sur limites séparatives (entre parcelles privatives) peuvent être autorisées, en complément des grillages doublés de haie végétale, des palissages légers en végétal tressé ou en bois croisé de 1,50 m de hauteur maximale.
- Les clôtures en éléments de béton préfabriqués (poteaux et plaques superposées) sont interdites. Néanmoins les plaques béton semi-enterrées dites anti-lapins, posées en pied des clôtures, sont autorisées pour une hauteur maximale hors sol de 0,15 m.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Article Ub 12 - Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

### Constructions à usage d'habitation

La superficie moyenne d'une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> (29 m<sup>2</sup> pour une place pour personne à mobilité réduite) dégagement compris.

- logements d'une surface de plancher inférieure à 80 m<sup>2</sup> : il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places par logement ;
- logements d'une surface de plancher égale ou supérieure à 80 m<sup>2</sup> : il sera réalisé sur la parcelle au moins 3 places par logement ;
- réhabilitation de logement et changement de destination : il sera réalisé 1 place de stationnement pour le logement préexistant, le cas échéant ; il sera réalisé 2 places par logement supplémentaire d'une surface de plancher inférieure à 80 m<sup>2</sup> et 3 places par logement supplémentaire d'une surface de plancher égale ou supérieure à 80 m<sup>2</sup>.

### Autres constructions

Le nombre de places minimal doit être apprécié en fonction de l'importance et de la nature du projet.

### Secteur Ubf, sont en plus exigés

- une aire de stationnement réalisée à l'entrée de chaque terrain et permettant le stationnement de 2 véhicules en dehors des voies publiques ;
- au minimum, 1 place de stationnement intégrée à du bâti, dans l'immeuble d'habitation ou dans une annexe couverte, dissociée ou rattachée, s'inscrivant dans la composition architecturale d'ensemble du projet et du secteur.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions d'utilité publique ou d'intérêt général de faible emprise.

### Secteurs Ubls

Il sera réalisé sur la parcelle au moins 1 place par logement.

### Secteur UBc :

Il sera exigé

- pour les logements d'une surface de plancher inférieure à 60 m<sup>2</sup> : il sera réalisé 1 place de stationnement par logement ;

- pour les logements d'une surface de plancher égale ou supérieure à 60 m<sup>2</sup> : il sera réalisé 2 places de stationnement par logement ;

Les places de stationnement pourront être extérieures, couvertes (carport) ou closes (garages). Les places commandées sont admises à condition qu'elles soient prévues pour un seul et même logement.

### **Article Ub 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations**

#### **Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à L. 130-6 du code de l'urbanisme.

#### **Haies le long des voies ouvertes à la circulation (rues, places, voies piétonnes...) :**

Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

#### **Éléments végétaux identifiés au titre de la loi paysage (article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) figurant au document graphique**

Leur arrachage partiel ou total pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.