

Nonancourt

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. Règlement

Arrêté le :
19 juin 2018

Enquête publique :
Du 17 juin au 18 juillet 2019

Approuvé le :
26 février 2020

Mairie de Nonancourt
31 rue Hippolyte Lozier
27320 Nonancourt
Tel: 02 32 58 01 90

communenonancourt@wanadoo.fr

Agglo du Pays de Dreux 4 rue de Châteaudun - BP 20159 28103 Dreux Cedex www.dreux-agglomeration.fr



SOMMAIRE

INTRODUCTION	4
DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11
ZONE U	12
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	31
ZONE 1AU	32
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	42
ZONE A	43
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	56
ZONE N	57
TITRE V : ANNEXES	68
LEXIQUE	69
LISTE DES ESSENCES LOCALES	75
PRESERVATION DU PATRIMOINE BÂTI	82

INTRODUCTION

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en quatre parties et des annexes. Il est établi conformément aux articles L.151-8 et suivants du Code de l'urbanisme relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme.

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

La démarche à suivre pour connaître les règles propres à un terrain est la suivante :

- Repérage du terrain sur le plan de zonage et identification de la zone dans laquelle il se trouve ;
- Lecture du règlement relatif à la zone où est situé le terrain ;
- Consultation des documents annexes (servitudes d'utilité publique – emplacements réservés pour équipements publics – réseaux d'alimentation en eaux potables – réseau d'assainissement - réseaux électriques) afin de voir si ces documents ont une influence sur la constructibilité du terrain.

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune.

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

Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales d'utilisation du sol du Code de l'urbanisme. Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre de la législation générale et des législations spécifiques de ce même code.

2.1- SECURITE PUBLIQUE (ARTICLE R.111-2 DU CODE DE L'URBANISME)

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

2.2- SITE ARCHEOLOGIQUE (ARTICLE R.111-4 DU CODE DE L'URBANISME)

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

2.3 - DOMMAGES ENVIRONNEMENTAUX (ARTICLE R.111-26 DU CODE DE L'URBANISME)

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement. »

2.4 - PROTECTION ARCHITECTURALE (ARTICLE R.111-27 DU CODE DE L'URBANISME)

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

2.5 - ENERGIES RENOUVELABLES (ARTICLES L.111-16 ET R.111-23 DU CODE DE L'URBANISME)

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire

ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret »

« Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils. »

2.6 PLAN PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION (PPRI) DE L'AVRE AVAL

La commune de Nonancourt est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Avre Aval, approuvé par arrêté préfectoral du 20 décembre 2002. Le pétitionnaire se référera au règlement et aux cartes graphiques joint au document Annexes du PLU, pour connaître les prescriptions en matière d'occupation et d'utilisation du sol qui prévalent sur chaque zone du présent règlement.

Les espaces concernés par la zone inondable sont identifiés au plan de zonage par la représentation graphique suivante ou par l'intitulé « zone inondable ».

2.7 – DEROGATIONS AU PLAN LOCAL D'URBANISME (ARTICLE L.152-5 DU CODE DE L'URBANISME)

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.
- 4° L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code. »

2.8 - DISPOSITIONS DU REGLEMENT DE PLU COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement doivent être appliquées à chacun des lots ou terrains issus de la division.

2.9 - LOTISSEMENT APPROUVE DEPUIS PLUS DE 10 ANS (ARTICLE L.442-9 DU CODE DE L'URBANISME)

« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6. »

2.10 - AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (AVAP) (DECRET N°2011-1903 DU 19 DECEMBRE 2011)

L'AVAP est une servitude d'utilité publique créée par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite Grenelle II. Elle a pour objet la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. L'AVAP est une servitude d'utilité publique qui emporte des effets sur le Plan Local d'Urbanisme (PLU), ainsi que sur les autorisations préalables à l'usage des sols.

Le centre-ville de Nonancourt est couvert par une AVAP, approuvée le 13 décembre 2019.

ARTICLE 3 : DOCUMENTS GRAPHIQUES

3.1 - ÉLÉMENT DU PATRIMOINE ET DU PAYSAGE IDENTIFIÉS COMME À PRÉSERVER (L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L.113-2 et L.421-4.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

A Nonancourt, les éléments paysagers et bâtis suivants ont été identifiés au titre de ces dispositions :

Secteurs bâtis	Localisation	Références cadastrales	Zonage
Alignement de maisons	Rue de la Cité Vieille	AD69 à AD107	UB
Alignement de maisons	Rue de la Cité Neuve / rue de la Vallée du Pont	AC17 à AC38	UB
Ancien cimetière et son portail	Rue de la Gare	D35	UEc

Éléments de paysage bâtis	Localisation	Références cadastrales	Zonage
Ancien temple	Avenue Victor Hugo	AB80	UB
Ancienne cheminé d'usine	Avenue Victor Hugo	AB56	UB
Manoir	Avenue Victor Hugo	AB56	UB
Manoir de la Crapichonne	Rue Hippolyte Lozier	C882	UB
Castel Lozier	Rue Hippolyte Lozier	C307	UB
Maison de maître	Rue de la Gare	C325	UB
Manoir de la Sacred	Rue de la Sacred	C576	UC
Moulin de la Bellegarde (habitation)	Route de Verneuil	C823	UC
Mairie	Rue Hippolyte Lozier	C830	UE
Bâtiment d'accompagnement du cimetière	Allée des Tilleuls	C287	UEc
Gare	Place de la Gare	C834	UX
Maison du garde barrière et son annexe	Rue de la Gare	C835	UX

Éléments de paysage naturels	Localisation	Références cadastrales	Zonage
Parc de la Crapichonne	Rue Hippolyte Lozier	C882	UB
Arbres du Parc des Ecoles	Avenue Victor Hugo	AB51, AB52, AB53	UE
Alignement de tilleuls	Place Alsace Lorraine	Non cadastré	UP
Mail planté	Route de Verneuil	C823	A
Alignement d'arbres	Abords de l'Avre	C451	A/N
Alignement d'arbres	Abords de l'Avre	B103	N
Plan d'eau	Abords de l'Avre	B105	N
Arbres du Parc de la Morinière	Rue Hippolyte Lozier	C830	NL
Mare	Rue de la Vallée aux Bois	C815, C817, C818	NL

3.2. EMBLEMEMENT RESERVE (L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME)

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un

projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. »

La liste des emplacements réservés à Nonancourt figure au plan de zonage de même que dans la partie 2 du rapport de présentation.

3.3. ESPACES BOISES CLASSES (L.113-1 ET 113-2 DU CODE DE L'URBANISME)

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

« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au forestier. Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa. »

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

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

- S'il est fait application des dispositions du livre I du Code forestier ;
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L.312-2 et L.312-3 du nouveau Code forestier, ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L.8 et de l'article L.222-6 du même code ;
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation ou d'une prescription par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

ARTICLE 4 : SECTEURS FAISANT L'OBJET D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. » (Article L151-6 du Code de l'urbanisme)

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre

l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. » (Article L151-7 du Code de l'urbanisme)

A Nonancourt, sept secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été créées, identifiables au plan de zonage par un figuré spécifique.

ARTICLE 5 : ADAPTATIONS MINEURES DU REGLEMENT

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 6 : PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, dans les périmètres d'un monument historique ou d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine. En dehors de ces périmètres, la commune peut soumettre, par délibération, les démolitions à permis de démolir.

La commune de Nonancourt a instauré le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 7 : CLOTURES

Les travaux de clôture peuvent être soumis à autorisation préalable, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme qui s'y rapportent.

La commune de Nonancourt a soumis les travaux de clôture à autorisation préalable.

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U

La zone urbaine (U) correspond aux secteurs bâtis existants de Nonancourt.

Elle comprend :

- *Un secteur UB correspondant aux secteurs d'habitat à dominante de bâti récent ;*
- *Un sous-secteur UBj correspondant aux terrains non bâtis à conserver en tant que tels pour préserver des espaces de respiration, maintenir des continuités écologiques ou considérant la déclivité et les risques d'inondabilité ;*
- *Un secteur UC correspondant aux écarts bâtis et zones d'habitat diffus ;*
- *Un sous-secteur UCir impacté par le projet d'autoroute de l'A154 ;*
- *Un secteur UE correspondant aux équipements publics et d'intérêt général, actuels ou projetés ;*
- *Un sous-secteur UEc correspondant aux cimetières ;*
- *Un secteur UP correspondant au bâti ancien dense de Nonancourt, couvert par l'AVAP ;*
- *Un secteur UX correspondant aux activités économiques de type tertiaire, industriel et artisanal ;*
- *Un sous-secteur UXir impacté par le projet d'autoroute de l'A154 ;*
- *Un sous-secteur UXp, correspondant à la zone d'activité de la Potinière ;*
- *Des secteurs d'OAP ;*
- *Des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code l'urbanisme ;*
- *Des secteurs d'Espaces Boisés Classés.*

Une partie de la zone urbaine est couverte par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Avre Aval. Dans les secteurs concernés, les occupations et utilisations du sol définies ci-après sont soumis à la prise en compte de leurs prescriptions réglementaires.

Une partie de la zone urbaine est exposée au bruit généré par la RN12, classée en catégorie 2 dans sa traversée Est de la commune et en catégorie 3 dans sa traversée Ouest, correspondant à un couloir de nuisances sonores de 250 m et de 100 m de part et d'autre de l'axe. Dans les secteurs concernés, la réglementation sur le bruit doit être respectée.

Une partie du territoire communal est couverte par une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), objet d'une servitude d'utilité publique annexée au présent PLU. Le pétitionnaire se référera au règlement de l'AVAP, annexé au présent PLU.

ARTICLE 1 – ZONE U – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS

Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteurs UCir et UXir, sont autorisés :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception :
 - o Des parcs résidentiels de loisirs,
 - o Des parcs d'attraction,
 - o De l'aménagement de terrains de camping,
 - o De l'aménagement de garage collectif de caravanes non couvert.
- Les affouillements et les exhaussements à condition que leur superficie ne soit pas supérieure à 100 m², que leur hauteur ou leur profondeur n'excède pas 2 m et qu'ils soient directement liés à :
 - o Des travaux de construction autorisés sur la zone,
 - o Des aménagements paysagers ou hydrauliques,
 - o Des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement autorisées sur la zone,
 - o L'aménagement d'espace public,
 - o Des recherches archéologiques.
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre.

En secteurs UB et UP sont autorisés :

- Les constructions à destination d'habitation et/ou d'hébergement ;
- Les constructions à destination de commerce, d'activité de service et de bureau à condition que :
 - o L'activité ne crée pas de nuisance pour le voisinage,
 - o Leur surface de plancher totale n'excède pas 200 m² par unité foncière,
 - o Les constructions soient compatibles avec les équipements publics d'infrastructure et de réseaux nécessaires au fonctionnement de l'activité.
- Les constructions à destination d'artisanat à condition que :
 - o L'activité ne crée pas de nuisance pour le voisinage,
 - o Leur surface de plancher totale n'excède pas 100 m² par unité foncière,
 - o Les constructions soient compatibles avec les équipements publics d'infrastructure et de réseaux nécessaires au fonctionnement de l'activité.

En secteurs UB, UC, UE et UP sont autorisés :

- Les changements de destination à vocation d'hébergement ;
- Les changements de destination à vocation de commerce, à condition que l'activité ne crée pas de nuisance pour le voisinage.

En secteurs UB, UC, UE, UP et UX sont autorisés :

- Les changements de destination à vocation d'artisanat, d'activités de service et de bureau, à condition que l'activité ne crée pas de nuisance pour le voisinage ;
- L'aménagement, la réhabilitation et l'amélioration des constructions existantes ;
- Les annexes, les extensions et les adjonctions ;
- Les piscines non couvertes, sauf dispositifs de sécurité.

En sous-secteur UBj sont seuls autorisés :

- L'aménagement, la réhabilitation et l'amélioration des constructions existantes ;
- Les annexes, les extensions et les adjonctions ;
- Les piscines non couvertes, sauf dispositifs de sécurité.

En secteur UE sont autorisés :

- Les installations et constructions sportives, culturelles, médico-sociales, scolaires et d'une façon générale les équipements ou constructions d'intérêt collectif et de service public ;
- Les constructions à destination d'habitation dès lors qu'elles sont destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage de l'activité concernée, sous réserve qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité ;
- Les constructions, ouvrages ou aménagements directement liés à l'équipement (stationnement, voirie de dessert...).

En sous-secteur UEc, le pétitionnaire se réfèrera à la commune pour connaître les usages en vigueur pour le cimetière.

En secteur UX sont interdits :

- De manière générale toutes les constructions incompatibles avec les zones d'activités artisanales, industrielles, agricoles et commerciales ;
- Les constructions à destination d'habitation ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière et/ou ballastière ainsi que les exhaussements et affouillements du sol non liés à une construction autorisée sauf impératifs techniques à justifier, exception faite des sondages et fouilles archéologiques, de la réalisation d'ouvrages publics et de la dépollution ;
- L'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ou au fonctionnement d'un service public et à la condition qu'ils soient non visibles depuis l'espace public ;
- Les dépôts de matériaux ou d'engins à ciel ouvert ;
- **Excepté en sous-secteur UXp**, les constructions à destination de commerce de détails.

En sous-secteurs UCir et UXir, sont seuls autorisés :

- Les infrastructures routières ;
- Les équipements ou ouvrages, ainsi que tout affouillement et exhaussement liés à ces infrastructures ;
- Les bâtiments et constructions liés à l'exploitation et la gestion de ces infrastructures.

Dans les secteurs d'EBC, le pétitionnaire se référera aux dispositions générales du présent règlement.

Dans les secteurs d'OAP, les occupations et utilisations des sols citées ci-avant sont autorisées, dès lors qu'elles :

- Sont projetées, soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble qui couvre tout ou partie du secteur considéré, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à chaque secteur tels qu'ils sont prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur et par le règlement ;
- Sont desservies par des voiries et par des réseaux divers ayant une capacité suffisante au regard de l'opération projetée et en cohérence avec les dessertes envisagées par le schéma d'aménagement de l'OAP ;
- Ne sont pas de nature à compromettre l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, dans le cas où l'opération ne concerne qu'une partie du secteur concerné par l'OAP ;
- Respectent les règles édictées par le présent règlement sur tous les lots ou unité foncière issus de la division, dans le cas, d'un lotissement ou de la construction, sur une même unité foncière,

de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

ARTICLE 2 - ZONE U – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dans ce qui suit :

- **Les sous-secteurs UCir, UEc et UXir** ne sont pas réglementés ;
- En l'absence de dispositions **en secteur UP**, le pétitionnaire se référera au règlement de l'AVAP ;
- **Dans le reste de la zone**, les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ou à usage d'infrastructure ne sont pas réglementées.

2.1 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur UB : L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière. L'emprise au sol des annexes ne peut excéder 25% de la surface de l'unité foncière, dans la limite de 25 m².

En sous-secteur UBj : L'emprise au sol des extensions et adjonctions ne peut excéder 20% de la surface de l'unité foncière, dans la limite de 30 m². L'emprise au sol des annexes ne peut excéder 20% de la surface de l'unité foncière, dans la limite de 20 m².

En secteur UC : L'emprise au sol des extensions et adjonctions ne peut excéder 25% de la surface de l'unité foncière, dans la limite de 30 m². L'emprise au sol des annexes ne peut excéder 25% de la surface de l'unité foncière, dans la limite de 25 m².

En secteur UE : Excepté pour les annexes, l'emprise au sol des constructions nouvelles n'est pas réglementée, à condition de ne pas créer de nuisance pour le voisinage. L'emprise au sol des annexes ne peut excéder 25% de la surface de l'unité foncière, dans la limite de 25 m².

En secteur UP : L'emprise au sol des constructions nouvelles n'est pas règlementée.

En secteur UX : L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 70% de la superficie de l'unité foncière. Cette règle ne s'applique pas aux constructions existantes dont l'emprise au sol est déjà supérieure à 70%. L'emprise au sol des annexes ne peut excéder 25% de la surface de l'unité foncière, dans la limite de 25 m².

Pour les éléments bâtis repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme : Les emprises au sol des constructions existantes doivent être préservées.

2.2 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone, excepté en secteur UP : La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics doit répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.

Dans tous les cas, la hauteur est calculée par rapport au terrain naturel avant travaux.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur maximale prise en compte sera calculée selon la moyenne des hauteurs mesurées au faîtage.

Les extensions et les adjonctions respectent les mêmes dispositions que la construction principale.

Les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celle fixée dans le présent article peuvent faire l'objet d'une extension ou d'une adjonction, selon une altimétrie identique.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer à la reconstruction à l'identique après sinistre, sans toutefois augmenter la hauteur d'origine.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ou à usage d'infrastructure ne sont pas règlementées.

Pour les annexes, lorsqu'elles sont autorisées, la hauteur maximale ne peut excéder 3 m au faîtage.

En secteur UB : La hauteur des constructions est limitée à 10 m au faîtage.

En secteur UE : La hauteur des constructions n'est pas règlementée.

En secteur UX : La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser 12 m au faîtage. Toutefois, la hauteur des constructions à usage d'activité économique doit répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure. Par conséquent, des hauteurs différentes de celle définie ci-dessus peuvent être autorisées ou prescrites dans les cas décrits ci-après :

- Dans le cas où des raisons techniques l'imposent ;
- Dans le cas d'un aménagement ou d'une transformation de bâtiments existants dans le volume initialement existant avant travaux.

Pour les éléments bâtis repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme : Les hauteurs existantes doivent être préservées, sauf impératif d'ordre technique.

2.3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone, excepté en secteur UP : Pour l'unité foncière située à l'angle de deux rues, la règle générale s'applique au regard de chaque voie. Toutefois, dans le cas où la configuration parcellaire rend l'application de ces principes techniquement impossible, un recul différent pourra être autorisé. Le pétitionnaire s'assurera de l'implantation la plus adaptée à l'environnement de la construction.

Des aménagements paysagers détaillés à l'article 4 seront réalisés afin d'assurer l'insertion des constructions dans le paysage environnant.

Les extensions et les adjonctions respectent les mêmes dispositions que la construction principale.

Les constructions existantes ayant une implantation par rapport aux voies et emprises publiques différente de celle fixée dans le présent article peuvent faire l'objet d'une extension ou d'une adjonction, selon une implantation identique, sans toutefois aggraver la méconnaissance de la règle.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer à la reconstruction à l'identique après sinistre.

En secteur UB : Les constructions principales doivent être implantées :

- A l'alignement pour les rues suivantes, conformément au plan de zonage : rue de l'Abreuvoir ; rue Hippolyte Lozier ; rue Victor Hugo ; rue de la Gare ;
- Dans le reste de la zone, en recul par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ou privée ouverte à la circulation générale ou un chemin rural.

En secteurs UB, UC et en sous-secteur UBj : Les annexes devront observer un recul de 3 m minimum par rapport à toute emprise publique, ou par rapport à l'alignement d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale ou un chemin rural.

En secteur UE : Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ou privée ouverte à la circulation générale ou un chemin rural, ou observer un recul

de 3 m minimum.

En secteur UP : Les extensions et adjonctions devront observer un recul de 5 m minimum par rapport à toute emprise publique, ou par rapport à l'alignement d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale ou un chemin rural.

En secteur UX : Les constructions implantées le long d'une emprise publique, ou d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale ou un chemin rural, doivent observer un recul de 10 m minimum.

Pour les éléments bâtis repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme : Les implantations existantes doivent être préservées.

2.4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone, excepté en secteur UP : L'implantation de la construction ne devra pas nuire au bon ensoleillement des pièces principales et des espaces extérieurs principaux (terrasses...) des constructions avoisinantes.

Les extensions et les adjonctions respectent les mêmes dispositions que la construction principale.

Les constructions existantes ayant une implantation par rapport aux limites séparatives différente de celle fixée dans le présent article peuvent faire l'objet d'une extension ou d'une adjonction, selon une implantation identique, sans toutefois aggraver la méconnaissance de la règle.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer à la reconstruction à l'identique après sinistre.

En secteur UB : Les constructions principales pourront s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives donnant sur une voie de desserte principale. En cas de retrait, la marge de recul devra être de 3 m minimum pour les façades et pignons aveugles et de 6 m minimum pour les façades comportant des baies.

En secteurs UB, UC et en sous-secteur UBj : Les annexes ne peuvent être implantées en limite séparative et doivent observer un retrait de 1 m minimum.

En secteur UE : L'implantation des constructions pourra se faire à l'alignement ou en retrait de 3 m minimum.

En secteur UP : Les extensions et adjonctions devront observer un retrait de 3 m minimum.

En secteur UX : Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative donnant sur une voie de desserte principale, soit en retrait de celle-ci :

- Tout mur de façade ou mur pignon implanté sur une limite séparative doit être un mur aveugle. Les jours de souffrance sont tolérés ;
- En cas d'implantation en retrait, la distance du bâtiment par rapport à la limite séparative devra être de 3 m.

Pour les éléments bâtis repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme : Les implantations existantes doivent être préservées.

2.5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Dans l'ensemble de la zone, excepté en secteur UP : L'implantation des constructions doit garantir une consommation économe de l'espace, en permettant sur une même unité foncière, l'implantation de constructions futures, dans un souci d'optimisation de l'espace. Lorsqu'elles sont autorisées, les annexes ne sont pas réglementées.

En secteur UB : Les constructions principales non contigües, édifiées sur une même unité foncière, doivent être implantées en retrait de 6 m minimum les unes par rapport aux autres.

En sous-secteur UBj : Les annexes non accolées devront s'implanter dans un périmètre de 15 m au plus de la construction principale.

En secteurs UE et UX : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière n'est pas réglementée.

Pour les éléments bâtis repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme : Les implantations existantes doivent être préservées.

ARTICLE 3 – ZONE U – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dans ce qui suit :

- **Les sous-secteurs UCir, UEc et UXir** ne sont pas réglementés ;
- **En secteur UP**, le pétitionnaire se référera exclusivement au règlement de l'AVAP.

Dans les autres secteurs : Les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ou à usage d'infrastructure ne sont pas réglementées.

D'une manière générale, les constructions autorisées devront être intégrées en harmonie avec le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, tant par leur volume que par leur architecture, les matériaux employés, les couleurs et les dispositifs liés aux énergies renouvelables.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées afin de permettre des constructions, réhabilitations, et restaurations d'expression contemporaine et la mise en place de solutions liées au développement durable (orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires...) sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine, et paysagère dans le site.

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

- Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- Au site, aux paysages naturels ou urbains.

Les équipements du type transformateur électrique ou poste de détente de gaz doivent prendre en compte par leur implantation et/ou leur traitement la qualité de l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

Les zones de stockage et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

3.1 – VOLUMETRIE / MATERIAUX

La volumétrie devra s'adapter à l'usage et aux conditions d'exploitation, dans la limite des hauteurs définies à l'article 2 de ce règlement.

Il n'est recommandé d'utiliser qu'un nombre réduit de matériaux. Par ailleurs, ces derniers et leur mise en œuvre devront être compatibles et en harmonie avec les coloris de façade et de toiture du secteur ainsi que les caractéristiques des matériaux utilisés de façon traditionnelle dans la région.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'architecture étrangère à la région ;
- Toute imitation de matériaux traditionnels ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (d'aspect béton, parpaing...) ;
- L'emploi de couleurs vives pour les enduits, menuiseries extérieures et clôtures ;
- L'emploi de matériaux non destinés à la construction.

Les constructions présentant une architecture atypique non conforme aux règles énoncées ci-dessus, pourraient être acceptées si le projet présente une certaine qualité architecturale et une bonne insertion dans le milieu environnant.

Les constructions nouvelles devront prendre en compte dans la mesure du possible et en fonction de leur usage, les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie... et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Pour les éléments bâtis repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme : L'emploi de matériaux analogues à ceux d'origine est imposé et suivant les mêmes mises en œuvre.

3.2 – TOITURES

Les toitures reprennent par leur aspect et leur couleur, les couvertures traditionnelles du secteur. Les teintes mates sont privilégiées (brun rouge, rouge vieilli à brun vieilli, gris ardoise...) afin d'atténuer leur impact dans le paysage.

Elles devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans le cas d'extension, les nouvelles toitures devront se raccorder correctement avec l'existant.

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume, non visibles depuis l'espace public et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

Le traitement des toitures facilitera l'intégration de capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) et de dispositifs de récupération d'eau pluviale.

En secteur UB : Pour les constructions nouvelles, sont seules autorisées les toitures à deux pans ayant une pente comprise entre 35° à 50°.

En secteurs UB et UC ainsi qu'en sous-secteur UBj : Les toitures à un seul versant ne sont autorisées

que pour les extensions, à condition de suivre la même orientation de pente que le bâtiment principal.

Pour les extensions reprenant le principe d'une toiture à deux pans, celle-ci devra être en harmonie avec celle du bâtiment existant.

Les toitures des constructions principales devront être prioritairement d'aspect :

- Tuiles plates de pays (50 à 80 au m²) de teinte rouge vieilli au brun vieilli non uniforme ;
- Ardoise (40 x 24).

Les éléments d'aspect zinc pourront être autorisés.

La couverture des constructions principales pourra également être constituée de matériaux reprenant l'aspect, l'assemblage et la couleur des matériaux précités avec un minimum de 20 tuiles au m².

Sur les constructions principales, les matériaux d'aspect type panneaux préformés métalliques, de fibrociment ou de plastique sont interdits. L'aspect grand moule est pros crit.

Des structures de type verrière sont autorisées. Dans le cas de la réalisation d'une couverture pleine, les principes précédents s'appliquent.

Pour les extensions en matériaux verriers, une pente de toit différente que celle de la construction principale est autorisée.

Les toitures terrasses sont autorisées à la condition qu'elles soient végétalisées et que leur bonne intégration dans l'environnement paysager soit assurée.

En secteur UE : Les toitures ne sont pas réglementées, sous réserve que leur intégration dans l'environnement paysager soit assurée.

En secteur UX : Les toitures pourront être en terrasse ou à pentes afin de masquer les édifices techniques. Les toitures plates, végétalisées ou non, sont autorisées à condition que leur intégration dans l'environnement paysager soit assurée.

Pour les éléments bâtis repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme : Les toitures existantes doivent être préservées ou restaurées de façon identique.

3.3 – FAÇADES

Les façades doivent permettre une intégration en harmonie avec le paysage naturel ou urbain dans lequel seront situées les constructions, tant par les matériaux employés que par leurs couleurs.

Les enduits doivent avoir un aspect sans relief marqué, être réalisés sans fioriture particulière qui serait incompatible avec la sobriété de l'architecture locale.

Les coffrets, compteurs et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être intégrés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

Les appareils de climatisation, les prises, conduits et rejets d'air type « ventouse » doivent être intégrés dans le volume de la construction ou dans le pan de façade sans saillie.

Les antennes paraboliques et autres récepteurs hertziens sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public.

Dans tout secteur où les activités sont autorisées, les aménagements des façades des constructions à destination de commerce et activités de services ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtres du premier étage. Toute saillie (hors enseigne, dispositif d'éclairage et devanture) par rapport à l'alignement du gros œuvre général de la construction est interdite.

En secteurs UB, UC et en sous-secteur UBj : Une même façade ne peut recevoir plus de deux teintes de

camaïeux différents. Par ailleurs, dans le cas où deux teintes seraient utilisées, il sera respecté un principe de proportion d'un tiers dédié au soubassement et de deux tiers dédiés à l'enduit ou au bardage.

Les façades doivent être de teinte claire comprenant des camaïeux de beiges à ocre pastel. Le blanc et les couleurs vives sont interdits. De même, les enduits de ciment gris sont interdits.

Les bardages sont autorisés.

Il est interdit l'emploi de matériau d'aspect PVC pour la réalisation des gouttières sur un bâtiment ancien.

En secteur UE : Pas de prescription particulière.

En secteur UX : Afin d'assurer une bonne insertion de la construction dans le paysage et son environnement proche, les façades doivent privilégier des teintes sobres et mûres telles que le beige, le beige-gris, le jaune sable et le vert. Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits. De même, l'aspect enduit de ciment gris est interdit.

Pour les éléments bâtis repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme : Les façades existantes doivent être préservées ou restaurées de façon identique.

3.4 - OUVERTURES

Les stores et volets roulants dont le caisson est extérieur sont interdits, à l'exception des constructions existantes, pour lesquelles le coffre peut être toléré à l'extérieur de la construction à condition qu'il soit intégré au linteau ou protégé d'un cache.

En secteurs UB, UC et en sous-secteur UBj : La création de nouveaux percements dans un bâtiment ancien doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent obligatoirement reprendre les proportions, le rythme de ceux existants et s'intégrer à la composition des façades.

Pour les encadrements de baies, le matériau et l'appareillage des baies anciennes existantes doivent être respectés (hauteurs d'assises, linteaux, appuis, moulurations...).

Tous les percements de toiture doivent être en harmonie avec la composition de la façade dans leur forme (plus larges que hauts ou plus hauts que larges) et avoir des teintes de tonalité en accord avec celle de la toiture.

Les percements des toitures sont constitués soit par des châssis vitrés posés dans le pan de toit sans saillie, soit par des lucarnes dites rampantes.

Les ouvertures en façades ne sont pas réglementées, excepté pour les constructions anciennes.

Concernant les constructions anciennes, les ouvertures doivent être plus hautes que larges et les jours de souffrance sont autorisés.

Les menuiseries traditionnelles doivent être conservées et les volets seront prioritairement de type battant.

Les menuiseries (fenêtres, portes, portails, volets) seront peintes dans des tons doux (crème, gris, blanc cassé, vert, bleu, ton bois...). Le blanc pur est proscrit pour les portes et les volets.

En secteurs UE et UX : Les ouvertures ne sont pas réglementées. Toutefois, tous les percements, en toiture, doivent être en harmonie avec la composition de la façade dans leur forme et avoir des teintes de tonalité en accord avec celle de la toiture.

Pour les éléments bâtis repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme : Les ouvertures existantes et menuiseries doivent être préservées ou restaurées de façon identique.

3.5 – CLOTURES ET PORTAILS

Les clôtures doivent contribuer à créer ou à maintenir l'aspect de la rue et respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site. Leur traitement, le choix des matériaux et des couleurs doivent bien s'intégrer à l'environnement dans lequel elles s'inscrivent.

Une attention particulière doit donc être apportée en :

- Évitant la multiplicité des matériaux ;
- Recherchant la simplicité des formes et des structures.

En secteurs UB, UC et en sous-secteur UBj : Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2 m. Lorsqu'elles ne sont pas maçonnées, les clôtures seront constituées d'une haie vive d'essence locale (voir annexes du présent règlement) doublée ou non d'un grillage de couleur foncée.

Sont interdits :

- Les clôtures pleines toute hauteur d'aspect plaque béton ;
- Les clôtures à base de panneaux pleins d'aspect bac acier ;
- Les clôtures non pérennes (d'aspect bambou, canisses, bâche, etc.) ;
- Les clôtures constituées de matériaux employés à nu destinés à être recouverts ;
- Tous les matériaux d'usage temporaire.

Sont autorisés :

- Les murs en matériaux d'aspect pierre ou bauge ;
- Les murs végétalisés, à la condition qu'ils soient intégrés harmonieusement aux clôtures et constructions voisines ;
- Les haies végétales monotypes, à la condition que les plantations effectuées soient choisies parmi la liste des essences locales en annexe.

Le portail s'implantera en retrait pour laisser disponible une place dite de jour en bordure de voie.

Les coffrets des concessionnaires des réseaux ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

En secteurs UE et UX : Les clôtures ne sont pas réglementées, sous réserve de s'intégrer harmonieusement à l'environnement.

3.6 - ENERGIES RENOUVELABLES

Les surfaces destinées à la captation d'énergie peuvent être réalisées en façade ou en toiture, à condition que ces installations restent discrètes depuis l'espace public et qu'elles ne remettent pas en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées.

Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la façade. Les surfaces de captation d'énergie sont en harmonie avec la couleur des matériaux de façade.

Les capteurs solaires implantés en toiture sont autorisés sous réserve des trois conditions suivantes :

- Qu'ils soient de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles, afin de s'intégrer harmonieusement à la toiture ;
- Que leur pose se fasse sans saillie par rapport à la couverture dans le cas d'une toiture en pente, et le plus près possible de la ligne d'égout ;

- Que ces installations restent discrètes depuis l'espace public et qu'elles ne remettent pas en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées.

Les installations de production d'électricité grâce à l'énergie solaire, implantées au sol et visibles depuis l'espace public sont interdites.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les installations de production d'électricité ou de chaleur extraites du sol devront soit :

- Être intégrées à la construction principale ;
- Être intégrées dans une annexe comprenant une isolation acoustique stoppant les nuisances sonores.

En cas d'impossibilité technique de réalisation de ces deux règles, ces installations ne devront pas être implantées en limite séparative et devront s'éloigner de celle-ci de 3 m minimum.

3.7 – LE PATRIMOINE BATI IDENTIFIE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les secteurs de patrimoine bâti identifiés au règlement graphique sont les suivants :

Patrimoine bâti	Localisation	Références cadastrales	Zonage
Alignement de maisons	Rue de la Cité Vieille	AD69 à AD107	UB
Alignement de maisons	Rue de la Cité Neuve / rue de la Vallée du Pont	AC17 à AC38	UB
Ancien cimetière et son portail	Rue de la Gare	D35	UEc

Les éléments de patrimoine bâti identifiés au règlement graphique sont les suivants :

Patrimoine bâti	Localisation	Références cadastrales	Zonage
Ancien temple	Avenue Victor Hugo	AB80	UB
Ancienne cheminé d'usine	Avenue Victor Hugo	AB56	UB
Manoir	Avenue Victor Hugo	AB56	UB
Manoir de la Crapichonne	Rue Hippolyte Lozier	C882	UB
Castel Lozier	Rue Hippolyte Lozier	C307	UB
Maison de maître	Rue de la Gare	C325	UB
Manoir de la Sacred	Rue de la Sacred	C576	UC
Moulin de la Bellegarde (habitation)	Route de Verneuil	C823	UC
Mairie	Rue Hippolyte Lozier	C830	UE
Bâtiment d'accompagnement du cimetière	Allée des Tilleuls	C287	UEc
Gare	Place de la Gare	C834	UX
Maison du garde barrière et son annexe	Rue de la Gare	C835	UX

Les constructions identifiées pour leurs parties anciennes sont des éléments remarquables du patrimoine bâti à préserver. Pour assurer leur protection, les prescriptions suivantes leur sont applicables :

- Tous travaux effectués sur un bâtiment ou un ensemble de bâtiments repérés est soumis à déclaration préalable ;
- Les gabarits existants seront conservés ;
- Les modifications de volume, et notamment les surélévations de ces constructions, ne seront

admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment (restitution de l'esprit de son architecture d'origine, restitution de l'organisation primitive de la parcelle...) ou répondent à des impératifs d'ordre technique ;

- En cas d'adjonction, le volume crée doit assurer une harmonie et une continuité architecturale avec le bâtiment principal ;
- Les modifications effectuées doivent être conçues en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine ;
- Des matériaux analogues à ceux d'origine devront être utilisés et avec les mêmes mises en œuvre, notamment concernant les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries ;
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique ;
- Les capteurs solaires et panneaux photovoltaïques sont interdits ;
- La démolition totale est interdite. La démolition partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments est soumise à permis de démolir et autorisée selon au moins une des conditions suivantes :
 - o La sécurité ou la salubrité publique justifie la démolition,
 - o La démolition a pour objectif la restitution du cachet traditionnel de la construction ou de l'ensemble de constructions de qualité.

D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus pourront être adoptées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine, et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois qu'ils soient de nature à valoriser le patrimoine bâti remarquable.

3.8 – SIGNALISATION, ENSEIGNES, DEVANTURES COMMERCIALES

L'aspect des devantures doit respecter, par les matériaux, par les formes et les couleurs, les caractères du bâtiment auquel elles sont tenues de participer.

ARTICLE 4 – ZONE U – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dans ce qui suit :

- **Les sous-secteurs UCir, UEc et UXir** ne sont pas réglementés ;
- En l'absence de dispositions **en secteur UP**, le pétitionnaire se référera au règlement de l'AVAP ;
- **Dans les autres secteurs**, les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ou à usage d'infrastructure ne sont pas règlementées.

4.1 – ASPECTS QUALITATIFS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les arbres de hautes tiges remarquables qui seraient amenés à être supprimés pour la réalisation d'une opération devront être remplacés.

Les marges de retrait sur limites séparatives jouxtant une zone d'habitat doivent être plantées.

Toutes les plantations, qu'il s'agisse d'arbres de haute tige ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales.

Le choix des essences et des végétaux sur les espaces libres se fera notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants.

Les haies végétales monotypes sont autorisées à la condition que les plantations effectuées soient choisies parmi la liste des essences locales en annexe. De même, les essences invasives identifiées en annexe du présent règlement sont interdites.

Conformément à la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques, on veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation. Il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement permettant leur bonne intégration paysagère.

4.2 - ASPECTS QUANTITATIFS

Dans l'ensemble de la zone, excepté en secteur UP : Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les espaces libres restants seront aménagés en espaces verts.

Peuvent participer au pourcentage global d'espace en pleine terre d'une unité foncière, 50% de la surface totale des aires de stationnement réalisées en sol mixte (végétal/minéral).

En secteurs UB et UC ainsi qu'en sous-secteur UBj : Le coefficient de pleine terre devra être d'au moins 30% de l'unité foncière.

Toutefois, la surface en pleine terre des constructions à usage d'activité économique doit répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure. Par conséquent, un coefficient différent de celui défini ci-dessus peut être autorisé ou prescrit dans les cas suivants :

- Lorsque des raisons techniques ou de bon fonctionnement l'imposent ;
- Lorsqu'il s'agit d'un aménagement ou d'une transformation de bâtiments existants dans le volume initialement existant avant travaux.

Dans ces cas énoncés ci-dessus, l'emploi de matériaux perméables ou le maintien de surfaces de pleine terre resteront privilégiés en dehors de l'emprise des constructions.

En secteurs UE et UX : Le coefficient de pleine terre n'est pas réglementé.

4.3 - LES ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments de patrimoine paysager identifiés au règlement graphique sont les suivants :

Patrimoine naturel	Localisation	Références cadastrales	Zonage
Parc de la Crapichonne	Rue Hippolyte Lozier	C882	UB
Arbres du Parc des Ecoles	Avenue Victor Hugo	AB51, AB52, AB53	UE
Alignement de tilleuls	Place Alsace Lorraine	Non cadastré	UP

Tout aménagement doit préserver leur dominante végétale ou leurs caractéristiques paysagères et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente.

Toutes modifications des lieux, ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs, sont soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers.

Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère des espaces.

Est considéré comme de la gestion et de l'entretien courant des espaces, l'enlèvement d'arbres dangereux, de chablis et de bois morts.

ARTICLE 5 – ZONE U – STATIONNEMENT

Dans ce qui suit :

- **Les sous-secteurs UCir, UEc et UXir** ne sont pas réglementés ;
- **Dans les autres secteurs**, les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou à usage d'infrastructure ne sont pas réglementées.

5.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire à ces obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L.151-30 et L.151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte internes aux établissements publics.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent être localisées de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.

Toute opération devra être en conformité avec la Loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra limiter l'imperméabilisation et favoriser l'infiltration des eaux pluviales de ruissellement (sauf pour les zones de circulation).

Tel précisé à l'article 4 de ce règlement, les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement permettant leur bonne intégration paysagère et doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les espaces libres restants seront aménagés en espaces verts.

Le besoin en stationnement des véhicules est calibré en fonction des constructions ou installations autorisées sur le secteur.

5.2 – DISPOSITIONS DIVERSES

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION ET D'HEBERGEMENT :

Pour le stationnement des vélos, il est exigé :

- 1 place par logement pour les constructions à vocation de logement ;

- 1 place par logement pour les logements locatifs sociaux ;
- 1 place par logement pour les constructions à vocation d'hébergement ;
- Une place supplémentaire par tranche de 25 m² de surface de plancher, au-delà de 200 m² de surface de plancher totale, dans la limite de 5 places.

Pour le stationnement des véhicules, il est exigé :

- 2 places par logement pour les constructions à vocation de logement ;
- 1 place par logement pour les logements locatifs sociaux ;
- 1 place par logement pour les constructions à vocation d'hébergement ;
- Une place supplémentaire par tranche de 40 m² de surface de plancher, au-delà de 120 m² de surface de plancher totale, dans la limite de 5 places.

Le garage compte pour une place de stationnement.

Les places commandées ne sont pas prises en compte dans les conditions énumérées ci-dessus.

CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES :

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos devra être réalisé pour toute construction de plus de 200 m² de surface de plancher, à raison d'un stationnement vélo par tranche de 50 m² de surface de plancher et dans un maximum de 15 places.

En secteurs UB, UC et UP : Il sera créé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher nouvellement créée. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Pour les constructions destinées au commerce, la surface de stationnement est équivalente à 60 % de la surface de plancher de l'établissement (accès compris).

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, il sera créé :

- Une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel ;
- Une place de stationnement pour 20 m² d'emprise au sol de restaurant (calculés sur la salle de service).

En secteur UE : Il sera consacré une place de stationnement par salarié présent sur les mêmes plages horaires. Toutefois, il ne sera pas exigé des places de stationnement si la surface de plancher n'excède pas 40 m² dans une même construction. De même, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires divers.

En secteur UX : Il sera créé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher. En fonction de l'activité déclarée, un nombre de place supplémentaire pourra être demandé. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

ÉTABLISSEMENTS INDUSTRIELS, ARTISANAUX, OU ENTREPOTS :

Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher affectée sera consacrée au stationnement. Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher n'excède pas 40 m² dans une même construction. En fonction de l'activité déclarée, un nombre de place supplémentaire pourra être demandé. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

CIMETIERES ET AUTRES ETABLISSEMENTS :

Le nombre de places de stationnement à aménager est à déterminer en fonction de l'activité et de sa

capacité d'accueil.

ARTICLE 6 – ZONE U – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les sous-secteurs UCir, UEc et UXir ne sont pas réglementés.

Dans les autres secteurs : Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, dans le respect de la sécurité publique.

Aucune opération ne doit prendre accès sur les chemins agricoles et sur les chemins d'accès aux surfaces forestières.

L'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée est interdite.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité une placette de retournement d'un gabarit suffisant permettant aux véhicules, quel que soit leur catégorie, d'y faire demi-tour sans marche arrière. Par ailleurs, toute voie doit être praticable dans son profil par des véhicules de toute catégorie.

De manière générale, des espaces de manœuvre suffisants doivent être aménagés pour permettre les évolutions des véhicules de toute catégorie, et leur retournement.

ARTICLE 7 – ZONE U – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans ce qui suit, **les sous-secteurs UCir, UEc et UXir** ne sont pas réglementés.

7.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

Le branchement aux réseaux publics est à la charge du pétitionnaire.

7.2 - ASSAINISSEMENT

7.2.1 EAUX PLUVIALES

L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales doit être respecté.

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'utilisateur démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée par un débit de fuite limité au réseau public, par un branchement distinct de celui des eaux usées.

Les surfaces imperméabilisées destinées au stationnement pourraient faire l'objet d'un prétraitement de débouillage déshuilage avant tout rejet dans un système de gestion des eaux pluviales.

7.2.2 - EAUX USEES

Le branchement, par des canalisations souterraines, est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les zones d'assainissement collectif. L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux usées doit être respecté.

La gestion d'eaux usées provenant d'installations industrielles ou artisanales (eaux autres que domestiques) est subordonnée à un prétraitement approprié pour être conforme aux normes admissibles. L'autorisation de rejet vers un réseau public de collecte peut être accompagnée d'un arrêté spécial de déversement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales dans le cas d'un réseau d'assainissement séparatif.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif des eaux usées, les propriétés doivent être dotées d'un système d'Assainissement Non Collectif (ANC) conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions prévues par le règlement intercommunal du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC) et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Ce dispositif est conçu de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, dès lors qu'un système d'assainissement collectif est programmé.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité naturelle des sols.

L'unité foncière, issue ou non d'une division, doit avoir, pour être constructible, une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel et pour garantir la gestion des eaux pluviales ainsi que le prévoient les dispositions ci-dessus.

7.3 - RESEAUX DIVERS

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction.

Les ouvrages, de quelque nature qu'ils soient, doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas, notamment lors de divisions de terrain ou de changement de destination d'un bâtiment.

Tout terrain rendu constructible devra prévoir les aménagements nécessaires à l'installation de la fibre optique et autres réseaux de communication électronique.

7.4 - COLLECTE DES DECHETS

Toute opération ou construction nouvelle doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins des utilisateurs et aux réglementations en vigueur.

Pour toute opération de plus de deux logements, il sera aménagé un emplacement collectif pour la collecte des déchets et le tri sélectif.

Les containers à déchets ne doivent pas être stockés sur la voie publique.

Par ailleurs, le pétitionnaire devra se référer au règlement intercommunal des déchets fourni en annexe du dossier de PLU.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

La zone à urbaniser (1AU) correspond aux secteurs ouverts à l'urbanisation dédiés à l'habitat.

Ces secteurs sont ouverts à l'urbanisation au sens de de l'article R.151-20 du Code l'urbanisme, délimités aux documents graphiques et faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) présentées en pièce n°4 du dossier de PLU.

Elle comprend :

- *Un secteur 1AUa correspondant au secteur de la Paquetterie ;*
- *Un secteur 1AUb correspondant au secteur de la Vallée aux Bois.*

L'urbanisation sera autorisée après modification du PLU, dès lors qu'un plan d'aménagement d'ensemble aura été élaboré en respect des principes d'aménagement définies dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Une partie des zones à urbaniser est couverte par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Avre Aval. Dans le secteur concerné, les occupations et utilisations du sol définies ci-après sont soumis à la prise en compte de leurs prescriptions réglementaires.

ARTICLE 1 – ZONE 1AU – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS

Dans l'ensemble de la zone sont autorisés :

- Les affouillements et les exhaussements à condition que leur superficie ne soit pas supérieure à 100 m², que leur hauteur ou leur profondeur n'excède pas 2 m et qu'ils soient directement liés à :
 - Des travaux de construction autorisés sur la zone,
 - Des aménagements paysagers ou hydrauliques,
 - Des aménagements de voiries ou d'aires de stationnement autorisées sur la zone,
 - L'aménagement d'espaces publics,
 - Des recherches archéologiques.
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre ;
- Les constructions à destination d'habitation et les locaux accessoires.

Dans les secteurs d'OAP, les occupations et utilisations des sols citées ci-avant sont autorisées, dès lors qu'elles :

- Sont projetées, soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble qui couvre tout ou partie du secteur considéré, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à chaque secteur tels qu'ils sont prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur et par le règlement ;
- Sont desservies par des voiries et par des réseaux divers ayant une capacité suffisante au regard de l'opération projetée et en cohérence avec les dessertes envisagées par le schéma d'aménagement de l'OAP ;

- Ne sont pas de nature à compromettre l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, dans le cas où l'opération ne concerne qu'une partie du secteur concerné par l'OAP ;
- Respectent les règles édictées par le présent règlement sur tous les lots ou unité foncière issus de la division, dans le cas, d'un lotissement ou de la construction, sur une même unité foncière, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

ARTICLE 2 – ZONE 1AU – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière. L'emprise au sol des annexes ne peut excéder 25% de la surface de l'unité foncière, dans la limite de 25 m².

2.2 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans tous les cas, la hauteur est calculée par rapport au terrain naturel avant travaux.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur maximale prise en compte sera calculée selon la moyenne des hauteurs mesurées au faîtage.

Les extensions et les adjonctions respectent les mêmes dispositions que la construction principale.

Pour les annexes, lorsqu'elles sont autorisées, la hauteur maximale ne peut excéder 3,50 m au faîtage.

En secteur 1AUb : La hauteur des constructions est limitée à 10 m au faîtage.

2.3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour l'unité foncière située à l'angle de deux rues, la règle générale s'applique au regard de chaque voie. Toutefois, dans le cas où la configuration parcellaire rend l'application de ces principes techniquement impossible, un recul différent pourra être autorisé. Le pétitionnaire s'assurera de l'implantation la plus adaptée à l'environnement de la construction.

Des aménagements paysagers détaillés à l'article 4 seront réalisés afin d'assurer l'insertion des constructions dans le paysage environnant.

Les constructions principales doivent observer un recul de 3 m par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ou privée ouverte à la circulation générale ou un chemin rural.

Les extensions et les adjonctions respectent les mêmes dispositions que la construction principale.

2.4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation de la construction ne devra pas nuire au bon ensoleillement des pièces principales et des espaces extérieurs principaux (terrasses...) des constructions avoisinantes.

Les constructions principales pourront s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives donnant sur une voie de desserte principale.

En cas de retrait, la marge de recul devra être de 3 m minimum pour les façades et pignons aveugles et de 6 m minimum pour les façades comportant des baies.

Les extensions et les adjonctions respectent les mêmes dispositions que la construction principale.

Les annexes ne peuvent être implantées en limite séparative et doivent observer un retrait de 1 m minimum.

2.5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

L'implantation des constructions doit garantir une consommation économe de l'espace, en permettant sur une même unité foncière, l'implantation de constructions futures, dans un souci d'optimisation de l'espace.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière n'est pas réglementée.

ARTICLE 3 – ZONE 1AU – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

D'une manière générale, les constructions autorisées devront être intégrées en harmonie avec le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, tant par leur volume que par leur architecture, les matériaux employés, les couleurs et les dispositifs liés aux énergies renouvelables.

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

- Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- Au site, aux paysages naturels ou urbains.

Les accessoires de réception d'ondes (paraboles, antennes...) et autres équipements techniques (puit canadien, pompe à chaleur, climatisation...) devront rester discrets depuis le domaine public.

Les équipements de type transformateur électrique ou poste de détente de gaz doivent prendre en compte par leur implantation et/ou leur traitement la qualité de l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

Les zones de stockage et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et sous réserve de ne pas causer de nuisances visuelles pour le voisinage.

3.1 – VOLUMETRIE / MATERIAUX

La volumétrie devra s'adapter à l'usage et aux conditions d'exploitation, dans la limite des hauteurs définies à l'article 2 de ce règlement.

Il n'est recommandé d'utiliser qu'un nombre réduit de matériaux. Par ailleurs, ces derniers et leur mise en œuvre devront être compatibles et en harmonie avec les coloris de façade et de toiture du secteur ainsi que les caractéristiques des matériaux utilisés de façon traditionnelle dans la région, afin d'éviter tout pastiche d'une architecture originaire d'une autre région ou d'un autre pays.

Les constructions devront prendre en compte dans la mesure du possible et en fonction de leur usage, les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant en :

- Privilégiant les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrant des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégiant l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie... et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'architecture étrangère à la région ;
- Toute imitation de matériaux traditionnels ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (d'aspect béton, parpaing...) ;
- L'emploi de couleurs vives pour les enduits, menuiseries extérieures et clôtures ;
- L'emploi de matériaux non destinés à la construction.

Les constructions présentant une architecture atypique non conforme aux règles énoncées ci-dessus, pourraient être acceptées si le projet présente une certaine qualité architecturale et une bonne insertion dans le milieu environnant.

3.2 – TOITURES

Les toitures seront à deux pans et devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Pour les extensions reprenant le principe d'une toiture à deux pans, celle-ci devra être en harmonie avec celle du bâtiment existant.

Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que pour les extensions et les annexes accolées à un bâtiment existant ou un mur de clôtures.

Les toitures des constructions principales devront être prioritairement d'aspect :

- Tuiles plates de pays (50 à 80 au m²) de teinte rouge vieilli au brun vieilli non uniforme ;
- Ardoise (40 x 24).

De manière générale, les toitures pourront être constituées de matériaux reprenant l'aspect, l'assemblage et la couleur des couvertures traditionnelles du secteur. Les teintes mates sont privilégiées (brun rouge, rouge vieilli à brun vieilli...) afin d'atténuer leur impact dans le paysage.

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume, non visibles depuis l'espace public et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

Le traitement des toitures facilitera l'intégration de capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) et de dispositifs de récupération d'eau pluviale.

De manière générale, les surfaces destinées à la captation d'énergie peuvent être réalisées en toiture, à condition que ces installations restent discrètes depuis l'espace public et qu'elles ne remettent pas en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées.

Des structures de type verrière sont autorisées. Dans le cas de la réalisation d'une couverture pleine, les principes précédents s'appliquent.

Pour les extensions en matériaux verriers, une pente de toit différente que celle de la construction principale est autorisée.

Les toitures terrasses, végétalisées ou non, sont autorisées à la condition que leur bonne intégration dans l'environnement paysager soit assurée.

3.3 – FAÇADES

Les façades doivent permettre une intégration en harmonie avec le paysage naturel ou urbain dans lequel seront situées les constructions, tant par les matériaux employés que par leurs couleurs.

Les enduits doivent avoir un aspect sans relief marqué, être réalisés sans fioriture particulière qui serait incompatible avec la sobriété de l'architecture locale.

Une même façade ne peut recevoir plus de deux teintes de camaïeux différents. Par ailleurs, dans le cas où deux teintes seraient utilisées, il sera respecté un principe de proportion d'un tiers dédié au soubassement et de deux tiers dédiés à l'enduit ou au bardage.

Les façades doivent être de teinte claire comprenant des camaïeux de beiges à ocre pastel. Le blanc et les couleurs vives sont interdits. De même, les enduits de ciment gris sont interdits.

Les bardages sont autorisés.

Les coffrets, compteurs et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être intégrés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

Les appareils de climatisation, les prises, conduits et rejets d'air type « ventouse » doivent être intégrés dans le volume de la construction ou dans le pan de façade sans saillie.

Les antennes paraboliques et autres récepteurs hertziens sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public.

Dans tout secteur où les activités sont autorisées, les aménagements des façades des constructions à destination de commerce et activités de services ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtres du premier étage. Toute saillie (hors enseigne, dispositif d'éclairage et devanture) par rapport à l'alignement du gros œuvre général de la construction est interdite.

3.4 – OUVERTURES

Les ouvertures en façade sont organisées dans un souci d'unité et de cohérence de celle-ci.

Tous les percements de toiture doivent être en harmonie avec la composition de la façade dans leur forme et avoir des teintes de tonalité en accord avec celle de la toiture. Ils sont constitués soit par des châssis vitrés posés dans le pan de toit sans saillie, soit par des lucarnes dites rampantes.

Les menuiseries (fenêtres, portes, portails, volets) seront peintes dans des tons doux. Le blanc pur est proscrit pour les portes et les volets.

Les stores et volets roulants dont le caisson est extérieur sont interdits, à l'exception des constructions existantes pour lesquelles le coffre peut être toléré à l'extérieur de la construction, à condition qu'il soit intégré au linteau ou protégé d'un cache.

3.5 – CLOTURES ET PORTAILS

Les clôtures doivent contribuer à créer ou à maintenir l'aspect de la rue et respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site. Leur traitement, le choix des matériaux et des couleurs doivent bien s'intégrer à l'environnement dans lequel elles s'inscrivent.

Une attention particulière doit donc être apportée en :

- Évitant la multiplicité des matériaux ;
- Recherchant la simplicité des formes et des structures.

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2 m.

Sont autorisés :

- Les murs en matériaux d'aspect pierre ou bauge ;
- Les clôtures constituées d'une haie vive d'essence locale doublée ou non d'un grillage de couleur foncée.

Les clôtures composées de haies seront réalisées à partir d'essences locales dont une liste de recommandations est disponible en annexe du présent document. Les haies monotypées de thuyas et de lauriers sont interdites.

Sont interdites :

- Les clôtures pleines toute hauteur en matériaux d'aspect plaque béton ;
- Les clôtures à base de panneaux pleins en matériaux d'aspect bac acier ;
- Les clôtures non pérennes (en matériaux d'aspect bambou, canisses, bâche, etc.) ;

- Les clôtures constituées de matériaux employés à nu destinés à être recouverts ;
- Tous les matériaux d'usage temporaire.

Le portail s'implantera en retrait pour laisser disponible une place dite de jour en bordure de voie.

Les transformateurs électriques, les coffrets techniques ainsi que la boîte aux lettres devront être intégrés dans les clôtures.

3.6 - ENERGIES RENOUVELABLES

Les surfaces destinées à la captation d'énergie peuvent être réalisées en façade ou en toiture, à condition que ces installations restent discrètes depuis l'espace public et qu'elles ne remettent pas en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées.

Les capteurs solaires implantés en toiture sont autorisés sous réserve des conditions suivantes :

- Qu'ils soient de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles, afin de s'intégrer harmonieusement à la toiture ;
- Que leur pose se fasse sans saillie par rapport à la couverture dans le cas d'une toiture en pente, et le plus près possible de la ligne d'égout.

Les installations de production d'électricité grâce à l'énergie solaire, implantées au sol et visibles depuis l'espace public sont interdites.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les installations de production d'électricité ou de chaleur extraites du sol devront soit :

- Être intégrées à la construction principale ;
- Être intégrées dans une annexe comprenant une isolation acoustique stoppant les nuisances sonores.

En cas d'impossibilité technique de réalisation de ces deux règles, ces installations ne devront pas être implantées en limite séparative et devront s'éloigner de celle-ci de 3 m minimum.

ARTICLE 4 – ZONE 1AU – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

4.1 – ASPECTS QUALITATIFS

Les arbres de hautes tiges remarquables qui seraient amenés à être supprimés pour la réalisation d'une opération devront être remplacés.

Les marges de retrait sur limites séparatives jouxtant une zone d'habitat doivent être plantées.

Toutes les plantations, qu'il s'agisse d'arbres de haute tige ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales.

Le choix des essences et des végétaux sur les espaces libres se fera notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants.

Les haies végétales monotypes sont autorisées à la condition que les plantations effectuées soient choisies parmi la liste des essences locales en annexe. De même, les essences invasives identifiées en annexe du présent règlement sont interdites.

Conformément à la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques, on veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation. Il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement permettant leur bonne intégration paysagère.

4.2 - ASPECTS QUANTITATIFS

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les espaces libres restants seront aménagés en espaces verts.

Les aires de stationnement réalisées en sol mixte (végétal/minéral) sont prises en compte pour 50% de leur surface dans le pourcentage global d'espace en pleine terre de l'unité foncière. Les toitures terrasses couvertes en végétal seront prises en compte pour 100% de leur surface dans le pourcentage global d'espace en pleine terre de l'unité foncière.

Le coefficient de pleine terre devra être d'au moins 30% de l'unité foncière.

ARTICLE 5 – ZONE 1AU – STATIONNEMENT

5.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire à ces obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L.151-30 et L.151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte internes aux établissements publics.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent être localisées de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.

Toute opération devra être en conformité avec la Loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra limiter l'imperméabilisation et favoriser l'infiltration des eaux pluviales de ruissellement (sauf pour les zones de circulation).

Tel précisé à l'article 4 de ce règlement, les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement permettant leur bonne intégration paysagère et doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les espaces libres restants seront aménagés en espaces verts.

Le besoin en stationnement des véhicules est calibré en fonction des constructions ou installations autorisées sur le secteur.

5.2 – DISPOSITIONS DIVERSES

Pour le stationnement des vélos, il est exigé :

- 1 place par logement pour les constructions à vocation de logement ;
- 1 place par logement pour les logements locatifs sociaux ;
- Une place supplémentaire par tranche de 25 m² de surface de plancher, au-delà de 200 m² de surface de plancher totale, dans la limite de 5 places.

Pour le stationnement des véhicules, il est exigé :

- 2 places par logement pour les constructions à vocation de logement ;
- 1 place par logement pour les logements locatifs sociaux ;
- Une place supplémentaire par tranche de 40 m² de surface de plancher, au-delà de 120 m² de surface de plancher totale, dans la limite de 5 places.

Le garage compte pour une place de stationnement.

Les places commandées ne sont pas prises en compte dans les conditions énumérées ci-dessus.

ARTICLE 6 – ZONE 1AU – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, dans le respect de la sécurité publique.

Aucune opération ne doit prendre accès sur les chemins agricoles et sur les chemins d'accès aux surfaces forestières.

L'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée est interdite.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité une placette de retournement d'un gabarit suffisant permettant aux véhicules, quel que soit leur catégorie, d'y faire demi-tour sans marche arrière. Par ailleurs, toute voie doit être praticable dans son profil par des véhicules de toute catégorie.

De manière générale, des espaces de manœuvre suffisants doivent être aménagés pour permettre les évolutions des véhicules de toute catégorie, et leur retournement.

ARTICLE 7 – ZONE 1AU – DESSERTE PAR LES RESEAUX

7.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

Le branchement aux réseaux publics est à la charge du pétitionnaire.

7.2 - ASSAINISSEMENT

7.2.1 EAUX PLUVIALES

L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales doit être respecté.

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée par un débit de fuite limité au réseau public, par un branchement distinct de celui des eaux usées.

Les surfaces imperméabilisées destinées au stationnement pourraient faire l'objet d'un prétraitement de débouage déshuilage avant tout rejet dans un système de gestion des eaux pluviales.

7.2.2 - EAUX USEES

Le branchement, par des canalisations souterraines, est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les zones d'assainissement collectif. L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux usées doit être respecté.

La gestion d'eaux usées provenant d'installations industrielles ou artisanales (eaux autres que domestiques) est subordonnée à un prétraitement approprié pour être conforme aux normes admissibles. L'autorisation de rejet vers un réseau public de collecte peut être accompagnée d'un arrêté spécial de déversement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales dans le cas d'un réseau d'assainissement séparatif.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif des eaux usées, les propriétés doivent être dotées d'un système d'Assainissement Non Collectif (ANC) conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions prévues par le règlement intercommunal du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC) et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Ce dispositif est conçu de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, dès lors qu'un système d'assainissement collectif est programmé.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité naturelle des sols.

L'unité foncière, issue ou non d'une division, doit avoir, pour être constructible, une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel et pour garantir la gestion des eaux pluviales ainsi que le prévoient les dispositions ci-dessus.

7.3 - RESEAUX DIVERS

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction.

Les ouvrages, de quelque nature qu'ils soient, doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas, notamment lors de divisions de terrain ou de changement de destination d'un bâtiment.

Tout terrain rendu constructible devra prévoir les aménagements nécessaires à l'installation de la fibre optique et autres réseaux de communication électronique.

7.4 - COLLECTE DES DECHETS

Toute opération ou construction nouvelle doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins des utilisateurs et aux réglementations en vigueur.

Pour toute opération de plus de deux logements, il sera aménagé un emplacement collectif pour la collecte des déchets et le tri sélectif.

Les containers à déchets ne doivent pas être stockés sur la voie publique.

Par ailleurs, le pétitionnaire devra se référer au règlement intercommunal des déchets fourni en annexe du dossier de PLU.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

La zone agricole (A) correspond aux espaces dédiés à l'activité agricole, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique.

Elle comprend :

- *Un sous-secteur Ae correspondant au secteur de la station d'épuration ;*
- *Un sous-secteur Air impacté par le projet d'autoroute de l'A154 ;*
- *Des éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code l'urbanisme.*

Une partie de la zone agricole est couverte par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Avre Aval. Dans les secteurs concernés, les occupations et utilisations du sol définies ci-après sont soumis à la prise en compte de leurs prescriptions réglementaires.

Une partie de la zone agricole est exposée au bruit généré par la RN12, classée en catégorie 2 dans sa traversée Est de la commune et en catégorie 3 dans sa traversée Ouest, correspondant à un couloir de nuisances sonores de 250 m et de 100 m de part et d'autre de l'axe. Dans les secteurs concernés, la réglementation sur le bruit doit être respectée.

ARTICLE 1 – ZONE A – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS

Dans l'ensemble de la zone, exceptés en sous-secteurs Ae et Air, sont seuls autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou à l'élevage ;
- Les bâtiments liés à la diversification sur le site de l'exploitation ;
- Les logements de fonction, sous réserve des conditions suivantes :
 - o Être directement nécessaires à l'exploitation agricole ou à l'élevage,
 - o Être situées à 50 m au plus des constructions et installations à usage agricole existantes en formant un ensemble compact et cohérent avec les autres bâtiments d'exploitation.
- L'aménagement, la réhabilitation et l'amélioration des constructions existantes à vocation d'habitation non nécessaires à l'activité agricole dans la limite de :
 - o 30% de surface de plancher de l'existant et 30 m² d'emprise au sol pour les extensions et les adjonctions, la hauteur maximum respectant celle de la construction principale,
 - o 20% de surface de plancher de l'existant et 20 m² d'emprise au sol pour les annexes et dans un périmètre de 15 m au plus de la construction principale, à hauteur de 3 m maximum au faîtage.
- Les abris pour animaux, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol par unité foncière et d'une hauteur maximale de 3,50 m au faîtage ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'ils :
 - o Ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière,

- Ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les clôtures ;
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient directement liés à :
 - Des travaux de construction autorisés sur la zone,
 - Des aménagements paysagers ou hydrauliques,
 - Des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement autorisées sur la zone,
 - L'aménagement d'espace public,
 - Des recherches archéologiques.

En outre, les constructions nouvelles ne pourront en aucun cas être implantées à moins de 50 m de la lisière d'un espace boisé d'une superficie supérieure ou égale à 10 ha.

En sous-secteur Ae, sont autorisés :

- Les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et à la réalisation des équipements d'infrastructure ;
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient directement liés à :
 - Des travaux de construction autorisés sur le secteur,
 - Des aménagements paysagers ou hydrauliques,
 - Des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement autorisées sur le secteur,
 - Des recherches archéologiques.

En sous-secteur Air, sont seuls autorisés :

- Les infrastructures routières ;
- Les équipements ou ouvrages, ainsi que tout affouillement et exhaussement liés à ces infrastructures ;
- Les bâtiments et constructions liés à l'exploitation et la gestion de ces infrastructures.

ARTICLE 2 – ZONE A – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dans ce qui suit :

- **Le sous-secteur Air** n'est pas réglementé ;
- **Dans le reste de la zone**, les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ou à usage d'infrastructure ne sont pas réglementées.

2.1 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

CONSTRUCTIONS A VOCATION AGRICOLE : L'emprise au sol n'est pas réglementée, à l'exception des abris pour animaux pour lesquels l'emprise au sol ne devra pas dépasser 30 m² par unité foncière.

CONSTRUCTIONS A VOCATION D'HABITATION : L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de l'unité foncière, dans la limite de 200 m². L'emprise au sol des extensions et des adjonctions ne peut excéder 30 m². L'emprise au sol des annexes ne peut excéder 20 m².

2.2 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans tous les cas, la hauteur est calculée par rapport au terrain naturel avant travaux.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur maximale prise en compte sera calculée selon la moyenne des hauteurs mesurées au faîtage.

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics doit répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.

Les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celle fixée dans le présent article peuvent faire l'objet d'une extension ou d'une adjonction, selon une altimétrie identique.

La hauteur des abris pour animaux ne peut excéder 3,50 m au faîtage.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer à la reconstruction à l'identique après sinistre, sans toutefois augmenter la hauteur d'origine.

CONSTRUCTIONS A VOCATION AGRICOLE : La hauteur ne peut excéder 12 m au faîtage.

Toutefois, la hauteur des constructions à usage d'activité agricole doit répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure. Par conséquent, des hauteurs différentes de celle définie ci-dessus peuvent être autorisées ou prescrites dans les cas décrits ci-après :

- Dans le cas où des raisons techniques l'imposent ;
- Dans le cas d'un aménagement ou d'une transformation de bâtiments existants dans le volume initialement existant avant travaux.

Les constructions et installations de hauteur supérieure à 12 m seront interdites à l'intérieur d'une marge d'isolement de 50 m par rapport aux zones d'habitation.

CONSTRUCTIONS A VOCATION D'HABITATION : La hauteur est limitée à 7 m au faîtage. Les extensions et adjonctions respecteront les mêmes dispositions que la construction principale. Les annexes respectent une hauteur maximale de 5 m au faîtage, par rapport au terrain naturel avant travaux.

2.3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour l'unité foncière située à l'angle de deux rues, la règle générale s'applique au regard de chaque voie. Toutefois, dans le cas où la configuration parcellaire rend l'application de ces principes techniquement impossible, un recul différent pourra être autorisé. Le pétitionnaire s'assurera de l'implantation la plus adaptée à l'environnement de la construction.

Les constructions existantes ayant une implantation par rapport aux voies et emprises publiques différente de celle fixée dans le présent article peuvent faire l'objet d'une extension ou d'une adjonction, selon une implantation identique, sans toutefois aggraver la méconnaissance de la règle.

Les extensions et les adjonctions respectent les mêmes dispositions que la construction principale.

Des aménagements paysagers détaillés à l'article 4 seront réalisés afin d'assurer l'insertion des constructions dans le paysage environnant.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer à la reconstruction à l'identique après sinistre.

L'implantation des constructions devra être conforme au règlement sanitaire départemental.

CONSTRUCTIONS A VOCATION AGRICOLE : Les constructions devront observer un recul de :

- 25 m minimum par rapport à l'axe de la RN12 ;
- 10 m minimum par rapport à toute autre emprise publique ou par rapport à l'alignement d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale ou un chemin rural.

CONSTRUCTIONS A VOCATION D'HABITATION : Les constructions principales devront observer en recul de :

- 35 m minimum par rapport à l'axe de la RN12 ;
- 5 m minimum par rapport à toute autre emprise publique ou par rapport à l'alignement d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale ou un chemin rural.

2.4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation de la construction ne devra pas nuire au bon ensoleillement des pièces principales et des espaces extérieurs principaux (terrasses, vérandas...) des constructions avoisinantes.

Les extensions et les adjonctions respectent les mêmes dispositions que la construction principale.

Les constructions existantes ayant une implantation par rapport aux limites séparatives différente de celle fixée dans le présent article peuvent faire l'objet d'une extension ou d'une adjonction, selon une implantation identique, sans toutefois aggraver la méconnaissance de la règle.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer à la reconstruction à l'identique après sinistre.

L'implantation des constructions devra être conforme au règlement sanitaire départemental.

CONSTRUCTIONS A VOCATION AGRICOLE : Les constructions de toute nature doivent être implantées avec un retrait de 10 m minimum en limite d'une zone urbaine et dans le cas contraire en retrait de 5 m minimum par rapport aux limites séparatives. Le retrait ne s'impose pas pour l'extension des bâtiments existants, en vue de former un ensemble homogène.

CONSTRUCTIONS A VOCATION D'HABITATION : Les constructions nouvelles, les extensions et les adjonctions peuvent être implantées soit en limite séparative soit en retrait de 3 m de celle-ci. Les annexes ne peuvent pas être implantées en limite séparative et doivent observer un retrait minimal de 1,5 m.

2.5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

L'implantation des constructions doit garantir une consommation économe de l'espace en permettant sur une même unité foncière l'implantation de constructions futures, dans un souci d'optimisation de l'espace.

Les besoins de l'activité fixent les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres.

CONSTRUCTIONS A VOCATION D'HABITATION : Les annexes doivent s'implanter dans un périmètre de 15 m au plus de la construction principale.

ARTICLE 3 – ZONE A – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dans ce qui suit, **le sous-secteur Air** n'est pas réglementé.

Dans le reste de la zone : Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ou à usage d'infrastructure ne sont pas réglementées.

D'une manière générale, les constructions autorisées devront être intégrées en harmonie avec le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, tant par leur volume que par leur architecture, les matériaux employés, les couleurs et les dispositifs liés aux énergies renouvelables.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées afin de permettre la mise en place de solutions liées au développement durable (capteurs solaires...) sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine, et paysagère dans le site.

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

- Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- Au site ;
- Aux paysages naturels ou urbains.

Les équipements du type transformateur électrique ou poste de détente de gaz doivent prendre en compte par leur implantation et/ou leur traitement la qualité de l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

Les zones de stockage et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

3.1 - VOLUMETRIE / MATERIAUX

La volumétrie devra s'adapter à l'usage et aux conditions d'exploitation, dans la limite des hauteurs définies à l'article 2 de ce règlement.

Il n'est recommandé d'utiliser qu'un nombre réduit de matériaux. Par ailleurs, ces derniers et leur mise en œuvre devront être compatibles et en harmonie avec les coloris de façade et de toiture du secteur ainsi que les caractéristiques des matériaux utilisés de façon traditionnelle dans la région, afin d'éviter tout pastiche d'une architecture originaire d'une autre région ou d'un autre pays.

Les constructions nouvelles devront prendre en compte dans la mesure du possible et en fonction de leur usage, les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermiques et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'architecture étrangère à la région ;
- Toute imitation de matériaux traditionnels ;
- Tout matériau réfléchissant ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (d'aspect béton, parpaing...) ;
- L'emploi de couleurs vives pour les enduits, menuiseries extérieures et clôtures ;
- L'emploi de matériaux non destinés à la construction.

Les constructions présentant une architecture atypique non conforme aux règles énoncées ci-dessus, pourraient être acceptées si le projet présente une certaine qualité architecturale et une bonne insertion dans le milieu environnant.

3.2 – TOITURES

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans le cas d'extension, les nouvelles toitures devront se raccorder correctement avec l'existant.

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume, non visibles depuis l'espace public et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

Le traitement des toitures facilitera l'intégration de capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) et de dispositifs de récupération d'eau pluviale.

CONSTRUCTIONS A VOCATION AGRICOLE : Sont seules autorisées les toitures à deux pentes, avec un minimum de 15°.

Les toitures reprennent par leur aspect et leur couleur, les couvertures traditionnelles du secteur. Elles devront être prioritairement d'aspect tuile plate de terre cuite, zinc pré-patiné ou bac acier.

Les teintes sombres, mates ou satinées, sont privilégiées (brun rouge, gris foncé...), afin d'atténuer leur impact dans le paysage.

Des panneaux translucides d'éclairage naturel pourront être autorisés en bande près du faîtage ou de l'égout.

CONSTRUCTIONS A VOCATION D'HABITATION : Pour les constructions nouvelles, sont seules autorisées les toitures à deux pans (de 30° à 50°).

Les toitures à un seul versant ne sont autorisées que pour les extensions, à condition de suivre la même orientation de pente que le bâtiment principal et d'avoir une pente minimale de 35°.

Pour les extensions reprenant le principe d'une toiture à deux pans, celle-ci devra être en harmonie avec celle du bâtiment existant.

Les toitures des constructions principales devront être prioritairement d'aspect tuiles plates de pays (65 unités minimum au m²) ou ardoise (32 x 22) pour la reconstruction ou la remise en état.

Les matériaux d'aspect type panneaux préformés métalliques, fibrociment ou plastique sont interdits. L'aspect grand moule est proscrit.

Des structures de type verrière sont autorisées. Dans le cas de la réalisation d'une couverture pleine, le principe précédent s'applique.

Pour les extensions en matériaux de type verrier, une pente de toit différente que celle de la construction principale est autorisée.

Les toitures terrasses sont autorisées à la condition qu'elles soient végétalisées et que leur bonne intégration dans l'environnement paysager soit assurée.

3.3 - FAÇADES

Les façades doivent permettre une intégration en harmonie avec le paysage naturel ou urbain dans lequel seront situées les constructions, tant par les matériaux employés que par leurs couleurs.

Les ordonnancements de façades existants, les alignements et les proportions des ouvertures, devront être conservés.

Les enduits doivent avoir un aspect sans relief marqué, être réalisés sans fioriture particulière qui serait incompatible avec la sobriété de l'architecture locale.

Une même façade ne peut recevoir plus de deux teintes de camaïeux différents. Par ailleurs, dans le cas où deux teintes seraient utilisées, il sera respecté un principe de proportion d'un tiers dédié au soubassement et de deux tiers dédiés à l'enduit ou au bardage.

Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits. De même, l'aspect enduit de ciment gris est interdit.

Les bardages sont autorisés.

Les coffrets, compteurs et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être intégrés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

Les appareils de climatisation, les prises, conduits et rejets d'air type « ventouse » doivent être intégrés dans le volume de la construction ou dans le pan de façade sans saillie.

Les antennes paraboliques et autres récepteurs hertziens sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public.

CONSTRUCTIONS A VOCATION AGRICOLE : Afin d'assurer une bonne insertion de la construction dans le paysage et son environnement proche, les façades doivent privilégier des teintes sobres et mates, telles que le brun et le vert.

CONSTRUCTIONS A VOCATION D'HABITATION : Les façades doivent être de teinte claire comprenant des camaïeux de beiges à ocre pastel.

3.4 - OUVERTURES

La création de nouveaux percements dans un bâtiment ancien doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent obligatoirement reprendre les proportions, le rythme de ceux existants et s'intégrer à la composition des façades.

Les menuiseries traditionnelles doivent être conservées.

Les stores et volets roulants dont le caisson est extérieur sont interdits, à l'exception des constructions existantes, pour lesquelles le coffre peut être toléré à l'extérieur de la construction à condition qu'il soit intégré au linteau ou protégé d'un cache.

CONSTRUCTIONS A VOCATION AGRICOLE : Les ouvertures ne sont pas réglementées pour les constructions nouvelles. Toutefois, tous les percements en toiture doivent être en harmonie avec la composition de la façade dans leur forme et avoir des teintes de tonalité en accord avec celle de la toiture.

Pour les granges existantes, une modification d'ouverture est autorisée dans le cas d'une contrainte de fonctionnement justifiée, sous réserve de s'intégrer de manière qualitative dans la façade.

CONSTRUCTIONS A VOCATION D'HABITATION : Les percements des toitures sont constitués soit par des châssis vitrés posés dans le pan de toit sans saillie, soit par des lucarnes dites rampantes.

Dans le cas de la création d'une nouvelle ouverture pour accompagner les ouvertures traditionnelles, les percements des toitures reprendront la typologie et la proportion de celles existantes sur la même couverture.

Tous les percements de toiture doivent être en harmonie avec la composition de la façade dans leur forme (plus larges que hauts ou plus hauts que larges) et avoir des teintes de tonalité en accord avec celle de la toiture.

3.5 – CLOTURES ET PORTAILS

Les clôtures doivent contribuer respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site. Leur traitement, le choix des matériaux et des couleurs doivent bien s'intégrer à l'environnement dans lequel elles s'inscrivent.

Une attention particulière doit donc être apportée en :

- Évitant la multiplicité des matériaux ;
- Recherchant la simplicité des formes et des structures ;
- Respectant une hauteur maximale de 2 m.

Pour les clôtures et portails existants ayant une hauteur supérieure à celle fixée dans le présent article, des dispositions différentes peuvent s'appliquer à la reconstruction à l'identique après sinistre, sans toutefois augmenter la hauteur d'origine.

Les clôtures maçonnées sont autorisées. Tout autre type de clôture sera constituée d'une haie vive d'essence locale (voir annexes du présent règlement) doublée ou non d'un grillage.

Sont interdits :

- Les clôtures pleines toute hauteur d'aspect plaque béton ;
- Les clôtures à base de panneaux pleins d'aspect bac acier ;
- Les clôtures non pérennes (d'aspect bambou, canisses, bâche, etc.) ;
- Les clôtures constituées de matériaux employés à nu destinés à être recouverts ;
- Tous les matériaux d'usage temporaire ou non destinés à la construction.

Sont autorisés :

- Les murs en matériaux d'aspect pierre ou bauge ;
- Les murs végétalisés, à la condition qu'ils soient intégrés harmonieusement aux clôtures et constructions voisines ;
- Les haies végétales monotypes, à la condition que les plantations effectuées soient choisies parmi la liste des essences locales en annexe.

Les coffrets des concessionnaires des réseaux ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

3.6 - ENERGIES RENOUVELABLES

Les surfaces destinées à la captation d'énergie peuvent être réalisées en façade ou en toiture, à condition que ces installations restent discrètes depuis l'espace public et qu'elles ne remettent pas en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées.

Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la façade. Les surfaces de captation d'énergie sont en harmonie avec la couleur des matériaux de façade.

Les capteurs solaires implantés en toiture sont autorisés sous réserve des trois conditions suivantes :

- Qu'ils soient de teinte sombre uniforme et mate, y compris les supports et cadres visibles, afin de s'intégrer harmonieusement à la toiture ;
- Que leur pose se fasse sans saillie par rapport à la couverture dans le cas d'une toiture en pente. Les panneaux devront former un pan de toiture complet ou être regroupés au plus près possible de la ligne d'égout ;
- Que ces installations restent discrètes depuis l'espace public et qu'elles ne remettent pas en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées.

Les installations de production d'électricité grâce à l'énergie solaire, implantées au sol et visibles depuis l'espace public sont interdites.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les installations de production d'électricité ou de chaleur extraites du sol devront soit :

- Être intégrées à la construction principale ;
- Être intégrées dans une annexe comprenant une isolation acoustique stoppant les nuisances sonores.

En cas d'impossibilité technique de réalisation de ces deux règles, ces installations ne devront pas être implantées en limite séparative et devront s'éloigner de celle-ci de 3 m minimum.

3.7 – LE PATRIMOINE BATI IDENTIFIÉ AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Aucun élément bâti à protéger n'a été identifié dans cette zone.

ARTICLE 4 – ZONE A – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dans ce qui suit :

- **Le sous-secteur Air** n'est pas réglementé ;
- **Dans le reste de la zone**, les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ou à usage d'infrastructure ne sont pas réglementées.

4.1 – ASPECTS QUALITATIFS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les marges de retrait sur limites séparatives jouxtant une zone d'habitat doivent être plantées.

Toutes les plantations, qu'il s'agisse d'arbres de haute tige ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales.

Les haies végétales monotypes sont autorisées à la condition que les plantations effectuées soient choisies parmi la liste des essences locales en annexe. De même, les essences invasives identifiées en annexe du présent règlement sont interdites.

Conformément à la Loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques, on veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation. Il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

4.2 - ASPECTS QUANTITATIFS

CONSTRUCTION A VOCATION AGRICOLE : Il devra être respecté un coefficient de pleine terre d'au moins 50% de l'unité foncière. Toutefois, la surface en pleine terre des constructions à usage d'activité agricole doit répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure. Par conséquent, un coefficient différent de celui défini ci-dessus peut être autorisé ou prescrit dans les cas décrits ci-après :

- Dans le cas où des raisons techniques ou de bon fonctionnement l'imposent ;
- Dans le cas d'un aménagement ou d'une transformation de bâtiments existants dans le volume initialement existant avant travaux.

CONSTRUCTIONS A VOCATION D'HABITATION : Il devra être respecté un coefficient de pleine terre d'au moins 60% de l'unité foncière. Peuvent participer au pourcentage global d'espace en pleine terre d'une unité foncière, 50% de la surface totale des aires de stationnement réalisées en sol mixte (végétal/minéral).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

4.3 - LES ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments de patrimoine paysager identifiés au règlement graphique sont les suivants :

Patrimoine naturel	Localisation	Références cadastrales	Zonage
Mail planté	Route de Verneuil	C823	A
Alignement d'arbres	Abords de l'Avre	C451	A/N

Tout aménagement doit préserver leur dominante végétale ou leurs caractéristiques paysagères et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente. L'implantation d'annexes et d'aire de stationnement, limitrophe des mares, est admise dans ces espaces dès lors que leur emprise est inférieure à 5% de la superficie dudit « espace à préserver ».

Toutes modifications des lieux, ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumises à autorisation au titre des installations et travaux divers. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère des espaces.

Est considéré comme de la gestion et de l'entretien courant des espaces, l'enlèvement d'arbres dangereux, de chablis et de bois morts.

Le comblement des mares est interdit.

ARTICLE 5 – ZONE A – STATIONNEMENT

Dans ce qui suit :

- **Le sous-secteur Air** n'est pas réglementé ;
- **Dans le reste de la zone**, les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ou à usage d'infrastructure ne sont pas réglementées.

5.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte internes aux établissements publics.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent être localisées de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.

Toute opération devra être en conformité avec la Loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

De même, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires divers.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra limiter l'imperméabilisation et favoriser l'infiltration des eaux pluviales de ruissellement (sauf pour les zones de circulation).

Tel précisé à l'article 4 de ce règlement, les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement permettant leur bonne intégration paysagère et doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les espaces libres restants seront aménagés en espaces verts.

5.2 – DISPOSITIONS DIVERSES

CONSTRUCTIONS A VOCATION AGRICOLE : Le besoin en stationnement des véhicules est calibré en fonction des constructions ou installations autorisées sur le secteur.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos devra être réalisé à raison d'un stationnement vélo par tranche de 50 m² de surface de plancher dans la limite de 10 places.

CONSTRUCTIONS A VOCATION D'HABITATION : Pour le stationnement des véhicules, il est exigé :

- Deux places par logement pour les constructions à vocation de logement ;
- Une place par logement pour les constructions à vocation d'hébergement ;
- Une place supplémentaire par tranche de 40 m² de surface de plancher, au-delà de 200 m² de surface de plancher totale ;
- Pour toute opération d'aménagement, un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos devra être réalisé pour toute construction de 200 m² de surface de plancher et plus à raison d'un stationnement vélo par tranche de 25 m² de surface de plancher, dans la limite de 10 places.

Les places commandées ne sont pas prises en compte dans les conditions énumérées ci-dessus.

ARTICLE 6 – ZONE A – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Le sous-secteur Air n'est pas réglementé.

Dans le reste de la zone :

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Pour toute unité foncière constructible, les caractéristiques géométriques et mécaniques de ces accès et voiries doivent être adaptées à la circulation et l'approche des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

De manière générale, des espaces de manœuvre suffisants doivent être aménagés pour permettre les évolutions des véhicules de toute catégorie, et leur retournement.

Lorsque les accès d'une construction, quelle que soit sa destination, se font à partir de routes départementales ou nationales, ces accès doivent être aménagés de manière à ce que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 50 m de part et d'autre de la voirie d'accès.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les nouveaux accès créés devront être limités au strict minimum.

Lorsque le terrain d'assiette du projet est riverain à plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. De même, l'accès sur la ou les voies supportant les trafics les moins importants ou les moins contraignants peut être exigé.

L'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée est interdite.

Aucune opération ne doit prendre accès sur les chemins agricoles et sur les chemins d'accès aux surfaces forestières.

ARTICLE 7 – ZONE A – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans ce qui suit :

- **Le sous-secteur Air** n'est pas réglementé ;
- **Dans le reste de la zone**, dès lors que la destination des occupations et utilisations des sols concernées l'implique, leur desserte par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptée à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations des sols.

7.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et être conformes aux normes en vigueur.

Le branchement aux réseaux publics est à la charge du pétitionnaire.

7.2 - ASSAINISSEMENT

7.2.1 EAUX PLUVIALES

L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales doit être respecté.

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'utilisateur démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée par un débit de fuite limité au réseau public, par un branchement distinct de celui des eaux usées.

Les surfaces imperméabilisées destinées au stationnement pourraient faire l'objet d'un prétraitement de débouillage déshuilage avant tout rejet dans un système de gestion des eaux pluviales.

7.2.2 - EAUX USEES

Le branchement, par des canalisations souterraines, est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les zones d'assainissement collectif. L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux usées doit être respecté.

La gestion d'eaux usées provenant d'installations industrielles ou artisanales (eaux autres que domestiques) est subordonnée à un prétraitement approprié pour être conforme aux normes admissibles. L'autorisation de rejet vers un réseau public de collecte peut être accompagnée d'un arrêté spécial de déversement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales dans le cas d'un réseau d'assainissement séparatif.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif des eaux usées, les propriétés doivent être dotées d'un système d'Assainissement Non Collectif (ANC) conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions prévues par le règlement intercommunal du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC) et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Ce dispositif est conçu de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, dès lors qu'un système d'assainissement collectif est programmé.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité naturelle des sols.

L'unité foncière, issue ou non d'une division, doit avoir, pour être constructible, une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel et pour garantir la gestion des eaux pluviales ainsi que le prévoient les dispositions ci-dessus.

7.3 - RESEAUX DIVERS

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction.

Les ouvrages, de quelque nature qu'ils soient, doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas, notamment lors de divisions de terrain ou de changement de destination d'un bâtiment.

Tout terrain rendu constructible devra prévoir les aménagements nécessaires à l'installation de la fibre optique et autres réseaux de communication électronique.

7.4 - COLLECTE DES DECHETS

Toute opération ou construction nouvelle doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins des utilisateurs et aux réglementations en vigueur.

Pour toute opération de plus de deux logements, il sera aménagé un emplacement collectif pour la collecte des déchets et le tri sélectif.

Les containers à déchets ne doivent pas être stockés sur la voie publique.

Par ailleurs, le pétitionnaire devra se référer au règlement intercommunal des déchets fourni en annexe du dossier de PLU.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

La zone naturelle (N) est une zone de protection des espaces naturels et forestiers en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique.

Elle regroupe l'ensemble des surfaces boisées de la commune, qu'elles soient en Espaces Boisés Classés ou non et les prairies présentant un intérêt écologique ou paysager et qu'il convient de préserver de toute urbanisation.

Elle comprend :

- *Un secteur NP, correspondant aux espaces couverts par l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) ;*
- *Des sous-secteurs Nir et NLir impactés par le projet d'autoroute de l'A154 ;*
- *Un sous-secteur NL, correspondant aux espaces de loisirs en plein-air (centre équestre, activité de pisciculture, parc de la mairie) ;*
- *Des éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code l'urbanisme ;*
- *Des secteurs d'Espaces Boisés Classés (EBC).*

Une partie de la zone naturelle est couverte par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Avre Aval. Dans les secteurs concernés, les occupations et utilisations du sol définies ci-après sont soumis à la prise en compte de leurs prescriptions réglementaires.

Une partie de la zone naturelle est exposée au bruit généré par la RN12, classée en catégorie 2 dans sa traversée Est de la commune et en catégorie 3 dans sa traversée Ouest, correspondant à un couloir de nuisances sonores de 250 m et de 100 m de part et d'autre de l'axe. Dans les secteurs concernés, la réglementation sur le bruit doit être respectée.

Une partie du territoire communal est couverte par une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), objet d'une servitude d'utilité publique annexée au présent PLU. Le pétitionnaire se référera au règlement de l'AVAP, annexé au présent PLU.

ARTICLE 1 – ZONE N – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS

Dans l'ensemble de la zone, exceptés en secteur NP et sous-secteurs Nir, NL, NLir, sont seuls autorisés :

- Les constructions d'exploitation agricole et forestière relatives à la gestion des espaces naturels ;
- Les bâtiments liés à la diversification sur le site de l'exploitation ;
- L'aménagement, la réhabilitation et l'amélioration des constructions existantes à vocation d'habitation, non nécessaires à l'activité agricole ou forestière, dans la limite de :
 - 30 m² d'emprise au sol pour les extensions et les adjonctions, la hauteur maximum respectant celle de la construction principale,

- 20 m² d'emprise au sol pour les annexes et dans un périmètre de 15 m au plus de la construction principale, à hauteur de 3 m maximum au faîtage.
- Les abris pour animaux, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol par unité foncière et d'une hauteur maximale de 3,50 m au faîtage ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'ils :
 - Ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière,
 - Ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations non pérennes, directement liées aux activités sportives, de loisirs et de tourisme ;
- Les clôtures ;
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient directement liés à :
 - Des travaux de construction autorisés sur la zone,
 - Des aménagements paysagers ou hydrauliques,
 - Des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement autorisées sur la zone,
 - L'aménagement d'espace public,
 - Des recherches archéologiques.

En outre, les constructions nouvelles ne pourront en aucun cas être implantées à moins de 50 m de la lisière d'un espace boisé d'une superficie supérieure ou égale à 10 ha.

En secteur NP : Le pétitionnaire se référera au règlement de l'AVAP.

En sous-secteur NL, sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou à l'élevage et les bâtiments liés à la diversification sur le site de l'exploitation ;
- Les constructions et installations directement liées à la mise en valeur et à la gestion des espaces naturels et à leur fréquentation par le public ;
- Les constructions et installations non pérennes, directement liées aux activités sportives, de loisirs et de tourisme.

En sous-secteurs Nir et NLir, sont seuls autorisés :

- Les infrastructures routières ;
- Les équipements ou ouvrages, ainsi que tout affouillement et exhaussement liés à ces infrastructures ;
- Les bâtiments et constructions liés à l'exploitation et la gestion de ces infrastructures.

Dans les secteurs d'EBC, le pétitionnaire se référera aux dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE 2 – ZONE N – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dans ce qui suit :

- **Les sous-secteurs Nir et NLir** ne sont pas réglementés ;
- **En secteur NP :** Le pétitionnaire se référera exclusivement au règlement de l'AVAP ;
- **Dans le reste de la zone,** les équipements d'intérêt collectif ou de services publics autorisés ne sont pas réglementés.

2.1 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En sous-secteur NL : Le coefficient d'emprise au sol peut être porté à 20% de la superficie de l'unité foncière, dans la limite de 50 m².

Dans le reste de la zone : Le coefficient d'emprise au sol de l'ensemble des constructions, y compris des locaux accessoires, ne doit pas excéder 10% de la superficie de l'unité foncière, dans la limite de 30 m².

L'emprise au sol des abris pour animaux ne devra pas dépasser 30 m² par unité foncière.

Pour les constructions à vocation d'habitation, l'emprise au sol des extensions et des adjonctions ne peut excéder 30 m². L'emprise au sol des annexes ne peut excéder 20 m².

2.2 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans tous les cas, la hauteur est calculée par rapport au terrain naturel avant travaux.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur maximale prise en compte sera calculée selon la moyenne des hauteurs mesurées au faîtage.

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics doit répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.

Les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celle fixée dans le présent article peuvent faire l'objet d'une extension ou d'une adjonction, selon une altimétrie identique.

La hauteur des abris pour animaux ne peut excéder 3,50 m au faîtage.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer à la reconstruction à l'identique après sinistre, sans toutefois augmenter la hauteur d'origine.

CONSTRUCTIONS LIEES A L'ACTIVITE AGRICOLE, FORESTIERE ET A LA GESTION DES ESPACES NATURELS :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 m au faîtage par rapport au terrain naturel avant travaux. Toutefois, le dépassement peut être autorisé exceptionnellement :

- Dans le cas où des raisons techniques l'imposent ;
- Dans le cas d'un aménagement ou d'une transformation de bâtiments existants dans le volume initialement existant avant travaux.

CONSTRUCTION A VOCATION D'HABITATION : Les extensions et les adjonctions respectent les mêmes dispositions que la construction principale. La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3 m au faîtage, par rapport au terrain naturel avant travaux.

2.3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour l'unité foncière située à l'angle de deux rues, la règle générale s'applique au regard de chaque voie. Toutefois, dans le cas où la configuration parcellaire rend l'application de ces principes techniquement impossible, un recul différent pourra être autorisé. Le pétitionnaire s'assurera de l'implantation la plus adaptée à l'environnement de la construction.

Les constructions existantes ayant une implantation par rapport aux voies et emprises publiques différente de celle fixée dans le présent article peuvent faire l'objet d'une extension ou d'une adjonction, selon une implantation identique, sans toutefois aggraver la méconnaissance de la règle.

Les constructions devront observer un recul de :

- 15 m minimum par rapport à l'axe des voies départementales ;

- 3 m minimum par rapport à toute autre emprise publique ou par rapport à l'alignement d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale ou un chemin rural.

Les extensions et les adjonctions respectent les mêmes dispositions que la construction principale.

Des aménagements paysagers détaillés à l'article 4 seront réalisés afin d'assurer l'insertion des constructions dans le paysage environnant.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer à la reconstruction à l'identique après sinistre.

L'implantation des constructions devra être conforme au règlement sanitaire départemental.

2.4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions existantes ayant une implantation par rapport aux limites séparatives différente de celle fixée dans le présent article peuvent faire l'objet d'une extension ou d'une adjonction, selon une implantation identique, sans toutefois aggraver la méconnaissance de la règle.

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté des limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait sera au moins égale à 3 m.

Toutefois, il peut être dérogé à la règle afin de réaliser une extension dans le prolongement d'une construction existante sans aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Les extensions et les adjonctions respectent les mêmes dispositions que la construction principale.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer à la reconstruction à l'identique après sinistre.

L'implantation des constructions devra être conforme au règlement sanitaire départemental.

2.5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

CONSTRUCTIONS A VOCATION D'HABITATION : Les annexes doivent s'implanter dans un périmètre de 15 m au plus de la construction principale.

AUTRES CONSTRUCTIONS : Les besoins de l'activité fixent les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres. Toutefois, l'implantation des constructions doit garantir une consommation économe de l'espace en permettant sur une même unité foncière l'implantation de constructions futures, dans un souci d'optimisation de l'espace.

ARTICLE 3 – ZONE N – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dans ce qui suit :

- **Les sous-secteurs Nir et NLir** ne sont pas réglementés.
- **Le secteur NP**, le pétitionnaire se référera exclusivement au règlement de l'AVAP.

Dans le reste de la zone : Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ou à usage d'infrastructure ne sont pas réglementées.

D'une manière générale, les constructions autorisées devront être intégrées en harmonie avec le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, tant par leur volume que par leur architecture, les matériaux employés, les couleurs et les dispositifs liés aux énergies renouvelables.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées afin de permettre des constructions, réhabilitations, et restaurations d'expression contemporaine et la mise en place de solutions liées au développement durable (orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des

ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires...) sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine, et paysagère dans le site.

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

- Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- Au site ;
- Aux paysages naturels ou urbains.

Les équipements du type transformateur électrique ou de détente de gaz doivent prendre en compte par leur implantation et/ou leur traitement la qualité de l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

Les zones de stockage et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

3.1 - VOLUMETRIE / MATERIAUX

La volumétrie devra s'adapter à l'usage et aux conditions d'exploitation, dans la limite des hauteurs définies à l'article 2 de ce règlement.

Il est recommandé d'utiliser qu'un nombre réduit de matériaux. Par ailleurs, ces derniers et leur mise en œuvre devront être compatibles et en harmonie avec les coloris de façade et de toiture du secteur ainsi que les caractéristiques des matériaux utilisés de façon traditionnelle dans la région, afin d'éviter tout pastiche d'une architecture originaire d'une autre région ou d'un autre pays.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'architecture étrangère à la région ;
- Toute imitation de matériaux traditionnels ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (d'aspect béton, parpaing...) ;
- L'emploi de matériaux réfléchissants ;
- L'emploi de couleurs vives pour les enduits, menuiseries extérieures et clôtures ;
- L'emploi de matériaux non destinés à la construction.

Les constructions présentant une architecture atypique non conforme aux règles énoncées ci-dessus, pourraient être acceptées si le projet présente une certaine qualité architecturale et une bonne insertion dans le milieu environnant.

Les constructions nouvelles devront prendre en compte dans la mesure du possible et en fonction de leur usage, les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie... et des énergies recyclées ;

3.2 – TOITURES

Les toitures reprennent par leur aspect et leur couleur, les couvertures traditionnelles du secteur. Les teintes mates sont privilégiées (brun rouge, gris foncé...) afin d'atténuer leur impact dans le paysage.

Elles devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans le cas d'extension, les nouvelles toitures devront se raccorder correctement avec l'existant.

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume, non visibles depuis l'espace public et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

Dans le cas de percements de toiture, les stores et volets roulants dont le caisson est extérieur sont interdits.

Le traitement des toitures facilitera l'intégration de capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) et de dispositifs de récupération d'eau pluviale.

3.3 - FAÇADES

Les façades doivent permettre une intégration en harmonie avec le paysage naturel dans lequel seront situées les constructions, tant par les matériaux employés que par leurs couleurs.

Les façades des constructions privilégient les teintes sobres et mûres telles que le beige, le beige-gris, le jaune sable et le vert.

Le blanc et les couleurs vives sont interdits. De même, les enduits d'aspect ciment gris sont interdits.

Les enduits doivent avoir un aspect sans relief marqué, être réalisés sans fioriture particulière qui serait incompatible avec la sobriété de l'architecture locale.

Les bardages sont autorisés.

Les coffrets, compteurs et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être intégrés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

Les appareils de climatisation, les prises, conduits et rejets d'air type « ventouse » doivent être intégrés dans le volume de la construction ou dans le pan de façade sans saillie.

3.4 - OUVERTURES

Les ouvertures ne sont pas réglementées. Toutefois, tous les percements en toiture, doivent être en harmonie avec la composition de la façade dans leur forme et avoir des teintes de tonalité en accord avec celle de la toiture.

Les stores et volets roulants dont le caisson est extérieur sont interdits, à l'exception des constructions existantes, pour lesquelles le coffre peut être toléré à l'extérieur de la construction à condition qu'il soit intégré au linteau ou protégé d'un cache.

3.5 – CLOTURES ET PORTAILS

Les clôtures doivent contribuer à respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site. Leur traitement, le choix des matériaux et des couleurs doivent bien s'intégrer à l'environnement dans lequel elles s'inscrivent. Une attention particulière doit donc être apportée en :

- Évitant la multiplicité des matériaux ;
- Recherchant la simplicité des formes et des structures ;
- Respectant une hauteur maximale de 2 m.

Les clôtures seront constituées d'une haie vive d'essence locale (voir annexes du présent règlement) doublée ou non d'un grillage de couleur foncée.

Sont interdites :

- Les clôtures pleines toute hauteur d'aspect plaque béton ;
- Les clôtures à base de panneaux pleins d'aspect bac acier ;
- Les clôtures non pérennes (d'aspect bambou, canisses, bâche, etc.) ;
- Les clôtures constituées de matériaux employés à nu destinés à être recouverts ;

- Tous les matériaux d'usage temporaire.

Sont autorisés :

- Les murs végétalisés, à la condition qu'ils soient intégrés harmonieusement aux clôtures et constructions voisines ;
- Les haies végétales monotypes, à la condition que les plantations effectuées soient choisies parmi la liste des essences locales en annexe.

Les coffrets des concessionnaires des réseaux ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

Les clôtures permettront le passage des petits animaux.

3.6 - ENERGIES RENOUVELABLES

Les surfaces destinées à la captation d'énergie peuvent être réalisées en façade ou en toiture, à condition que ces installations restent discrètes depuis l'espace public et qu'elles ne remettent pas en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées.

Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la façade. Les surfaces de captation d'énergie sont en harmonie avec la couleur des matériaux de façade.

Les capteurs solaires implantés en toiture sont autorisés sous réserve des trois conditions suivantes :

- Qu'ils soient de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles, afin de s'intégrer harmonieusement à la toiture ;
- Que leur pose se fasse sans saillie par rapport à la couverture dans le cas d'une toiture en pente, et le plus près possible de la ligne d'égout ;
- Que ces installations restent discrètes depuis l'espace public et qu'elles ne remettent pas en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées.

Les installations de production d'électricité grâce à l'énergie solaire, implantées au sol et visibles depuis l'espace public sont interdites.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les installations de production d'électricité ou de chaleur extraites du sol devront :

- Soit être intégrées à la construction principale ;
- Soit être intégrées dans une annexe comprenant une isolation acoustique stoppant les nuisances sonores.

En cas d'impossibilité technique de réalisation de l'une de ces deux règles, ces installations devront être implantées au minimum à 5 m de toute baie.

3.7 – LE PATRIMOINE BATI IDENTIFIE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Aucun élément bâti à protéger n'a été identifié dans cette zone.

ARTICLE 4 – ZONE N – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dans ce qui suit :

- **Les sous-secteurs Nir et NLir** ne sont pas réglementés ;
- **En secteur NP**, le pétitionnaire se référera exclusivement au règlement de l'AVAP ;
- **Dans le reste de la zone**, les constructions et installations nécessaires aux services publics

d'intérêt collectif ou à usage d'infrastructure ne sont pas réglementées.

4.1 – ASPECTS QUALITATIFS

Toutes les plantations, qu'il s'agisse d'arbres de haute tige ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales.

Les haies végétales monotypes sont autorisées à la condition que les plantations effectuées soient choisies parmi la liste des essences locales en annexe. De même, les essences invasives identifiées en annexe du présent règlement sont interdites.

Conformément à la Loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques, on veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation. Il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

4.2 - ASPECTS QUANTITATIFS

La surface en pleine terre des équipements d'intérêt collectif et services publics doit répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure. Par conséquent, un coefficient différent de celui défini ci-dessus peut être autorisé ou prescrit dans les cas décrits ci-après :

- Dans le cas où des raisons techniques ou de bon fonctionnement l'imposent ;
- Dans le cas d'un aménagement ou d'une transformation de bâtiments existants dans le volume initialement existant avant travaux.

Peuvent participer au pourcentage global d'espace en pleine terre d'une unité foncière, 50% de la surface totale des aires de stationnement réalisées en sol mixte (végétal/minéral).

Le coefficient de pleine terre devra être d'au moins 90% de l'unité foncière, **excepté en sous-secteur NL** où le coefficient de pleine terre devra être d'au moins 80% de l'unité foncière.

4.3 - LES ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments de patrimoine paysager identifiés au règlement graphique sont les suivants :

Patrimoine naturel	Localisation	Références cadastrales	Zonage
Alignement d'arbres	Abords de l'Avre	C451	A/N
Alignement d'arbres	Abords de l'Avre	B103	N
Plan d'eau	Abords de l'Avre	B105	N
Arbres du Parc de la Morinière	Rue Hippolyte Lozier	C830	NL
Mare	Rue de la Vallée aux Bois	C815, C817, C818	NL

Tout aménagement doit préserver leur dominante végétale ou leurs caractéristiques paysagères et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente. L'implantation d'annexes et d'aire de stationnement, limitrophe des mares, est admise dans ces espaces dès lors que leur emprise est inférieure à 5% de la superficie dudit « espace à préserver ».

Toutes modifications des lieux, ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumises à autorisation au titre des installations et travaux divers. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère des espaces.

Est considéré comme de la gestion et de l'entretien courant des espaces, l'enlèvement d'arbres dangereux, de chablis et de bois morts.

Le comblement des mares est interdit.

ARTICLE 5 – ZONE N – STATIONNEMENT

Les sous-secteurs Nir et NLir ne sont pas réglementés.

Dans le reste de la zone : Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ou à usage d'infrastructure ne sont pas réglementées.

Le besoin en stationnement des véhicules est calibré en fonction des constructions ou installations autorisées sur le secteur.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte internes aux établissements publics.

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.

Toute opération devra être en conformité avec la Loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos devra être réalisé à raison d'un stationnement vélo par tranche de 50 m² de surface de plancher dans la limite de 10 places.

De même, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires divers.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent être localisées de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra limiter l'imperméabilisation et favoriser l'infiltration des eaux pluviales de ruissellement (sauf pour les zones de circulation).

Tel précisé à l'article 4 de ce règlement, les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement permettant leur bonne intégration paysagère et doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement. Les espaces libres restants seront aménagés en espaces verts.

ARTICLE 6 – ZONE N - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les sous-secteurs Nir et NLir ne sont pas réglementés.

Dans le reste de la zone : Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Pour toute unité foncière constructible, les caractéristiques géométriques et mécaniques de ces accès et voiries doivent être adaptées à la circulation et l'approche des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

De manière générale, des espaces de manœuvre suffisants doivent être aménagés pour permettre les évolutions des véhicules de toute catégorie, et leur retournement.

Lorsque les accès d'une construction, quelle que soit sa destination, se font à partir de routes départementales ou nationales, ces accès doivent être aménagés de manière à ce que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 50 m de part et d'autre de la voirie d'accès.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les nouveaux accès créés devront être limités au strict minimum.

Lorsque le terrain d'assiette du projet est riverain à plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. De même, l'accès sur la ou les voies supportant les trafics les moins importants ou les moins contraignants peut être exigé.

L'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée est interdite.

Aucune opération ne doit prendre accès sur les chemins agricoles et sur les chemins d'accès aux surfaces forestières.

ARTICLE 7 – ZONE N - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les sous-secteurs Nir et NLir ne sont pas réglementés.

Dans le reste de la zone, dès lors que la destination des occupations et utilisations des sols concernées l'implique, leur desserte par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptée à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations des sols.

7.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et être conformes aux normes en vigueur.

Le branchement aux réseaux publics est à la charge du pétitionnaire.

7.2 - ASSAINISSEMENT

7.2.1 EAUX PLUVIALES

L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales doit être respecté.

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'utilisateur démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée par un débit de fuite limité au réseau public, par un branchement distinct de celui des eaux usées.

Les surfaces imperméabilisées destinées au stationnement pourraient faire l'objet d'un prétraitement de débouillage déshuilage avant tout rejet dans un système de gestion des eaux pluviales.

7.2.2 - EAUX USEES

Le branchement, par des canalisations souterraines, est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées dans les zones d'assainissement collectif.

La gestion d'eaux usées provenant d'installations industrielles ou artisanales (eaux autres que domestiques) est subordonnée à un prétraitement approprié pour être conforme aux normes admissibles. L'autorisation de rejet vers un réseau public de collecte peut être accompagnée d'un arrêté spécial de déversement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales dans le cas d'un réseau d'assainissement séparatif.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif, les constructions et installations ne sont autorisées que si le système d'assainissement individuel autonome est conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Ce dispositif est conçu de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, dès lors qu'un système d'assainissement collectif est programmé.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité naturelle des sols.

L'unité foncière, issue ou non d'une division, doit avoir, pour être constructible, une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel et pour garantir la gestion des eaux pluviales ainsi que le prévoient les dispositions ci-dessus.

7.3 - RESEAUX DIVERS

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction.

Les ouvrages, de quelque nature qu'ils soient, doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public. Ces dispositions devront être prises dans tous les cas, notamment lors de divisions de terrain ou de changement de destination d'un bâtiment.

Tout terrain rendu constructible devra prévoir les aménagements nécessaires à l'installation de la fibre optique et autres réseaux de communication électronique.

7.4 - COLLECTE DES DECHETS

Toute opération ou construction nouvelle doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins des utilisateurs et aux réglementations en vigueur.

Les containers à déchets ne doivent pas être stockés sur la voie publique.

Par ailleurs, le pétitionnaire devra se référer au règlement intercommunal des déchets fourni en annexe du dossier de PLU.

TITRE V : ANNEXES

LEXIQUE

ACROTERE

Saillie verticale d'une façade située au-dessus d'une toiture (terrasse ou double pente). Il désigne la cote de référence pour définir la hauteur maximale de construction.

ACCES

Ouverture en façade donnant sur une voie de desserte et au cheminement y conduisant.

ADJONCTION

Construction accolée à la construction principale mais ne possédant pas d'accès direct avec la construction principale.

AFFOUILLEMENT

Creusement volontaire d'un sol en raison de travaux occasionnés sur un terrain.

ALIGNEMENT

La limite des emprises publiques ou de la voie (publique/privée), actuelle ou projetée, avec le terrain d'assiette de la construction.

ANNEXE

Construction dépendante et complémentaire mais non accolée à un bâtiment principal sur une même unité foncière, dont l'utilisation n'est pas exclusivement dédiée à une occupation permanente (abri de jardin, garage, appentis, ...).

ARBRE DE HAUTE TIGE

Arbres mesurant au moins 4 m de hauteur à l'âge adulte, par opposition aux arbres à basse tige ou arbustes.

ATTIQUE

Etage ou demi-étage supérieur d'un édifice, réalisé en retrait par rapport aux niveaux inférieurs et qui vient couronner, parfois de façon décorative, une construction.

BAIE

Toute ouverture dans une façade du bâtiment, assurant des fonctions d'éclairage naturel. Il s'agit principalement de portes et de fenêtres.

BANDE DE CONSTRUCTIBILITE

Espace constructible de la parcelle. Généralement en alignement à la voie et/ou espace public et avec les bâtiments existants environnant. La profondeur de la bande de constructibilité principale est mesurée horizontalement et perpendiculairement à la limite de l'emprise publique ou de la voie (publique/privée), ou encore de la marge de recul.

BATIMENT OU CONSTRUCTION

Ouvrage constitué d'un ensemble de matériaux ayant été édifié pour servir d'abri.

BATIMENT AGRICOLE

Ouvrage dont l'utilisation est affectée ou nécessaire aux activités agricoles.

CHAUSSEE

Partie de voie réservée à la circulation des véhicules ainsi qu'à l'écoulement des eaux pluviales de surface.

CLOTURE

Ouvrage construit ou végétal (hors haie vive), qui délimite une propriété vis-à-vis d'une autre mitoyenne ou de l'espace public.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)

Coefficient qui détermine la densité de construction admise. Rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

COMBLE

Ensemble constitué par la charpente et la couverture qui peut dégager une partie intérieure sous les versants du toit.

DEBORD DE TOITURE

Partie de la toiture qui est en saillie de la façade.

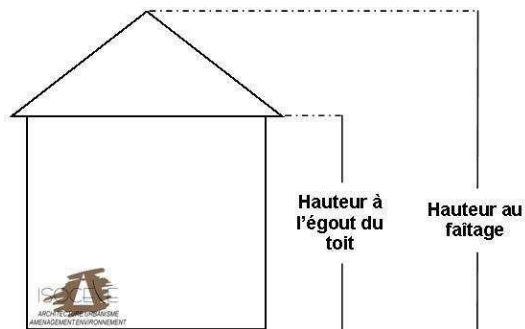
DESTINATIONS

La destination d'une construction constitue l'usage ou l'affectation de celle-ci ou autrement dit « ce pour quoi elle a été conçue, réalisée ou transformée ». Elles sont détaillées à l'article R151-21 du Code de l'urbanisme :

- Habitation : Elle distingue les sous-destinations « logement » et « hébergement » qui marque la distinction entre l'hébergement permanent d'une ou plusieurs personnes et l'hébergement temporaire pour la seconde,
- Commerce et activités de services : Elle comprend les sous-destinations suivantes : Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et cinéma.
- Équipements d'intérêt collectif et services publics. Elle comprend les sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou leurs délégataires, locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salle d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.
- Exploitation agricole et forestière comprend les sous-destinations suivantes : exploitation agricole et exploitation forestière.
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires : Elle comprend les sous-destinations industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

EAUX PLUVIALES

Eaux issues des précipitations atmosphériques proprement dites mais aussi les eaux provenant de la fonte de la neige, de la grêle ou de la glace tombant ou se formant naturellement sur une propriété. Les eaux d'infiltration font également partie des eaux pluviales.

ÉGOUT DU TOIT / FAITAGE**ELEMENTS ARCHITECTURAUX**

Sont considérés comme éléments architecturaux, les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que corniches, auvents, bandeaux, soubassement, appui de baie... mais ne créant pas de surface hors œuvre nette.

EMPRISE PUBLIQUE

Espace public qui ne peut être considéré comme une voie.

ENTREPOT

Bâtiment affecté au stockage de matériel.

EQUIPEMENT DE LOISIRS A USAGE PRIVE

Equipement à usage privé récréatif, culturel ou sportif dont l'usage demeure dans le cadre familial. Il peut être cité en exemple : un terrain de tennis, de volley ou une piscine.

ESPACE LIBRE

Espace non occupé par des constructions en élévation, non réservé au stationnement et à la circulation automobile. Les terrasses accessibles, les bandes plantées et les cheminements piétons sont à compter dans les espaces libres.

ESPACE COMMUN

Espace dont l'utilisation est commune aux habitants résidant dans un ensemble d'habitations. Il est réservé aux piétons et peut être aménagé de plusieurs façons : espaces verts, aires de jeux ou de sport, places...

EXHAUSSEMENT

Élévation volontaire du sol naturel.

EXTENSION

Agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie. La partie en extension est contigüe au bâtiment existant avec lequel elle présente obligatoirement une liaison fonctionnelle. N'est pas considérée comme une extension, une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre.

FAÇADE

Paroi verticale extérieure d'une construction.

GESTION INTEGREE DES EAUX PLUVIALES

Aménagement d'une parcelle ou groupement de parcelles qui utilise les caractéristiques naturelles du site pour favoriser le cycle naturel de l'eau. Des aménagements assurent ce cycle (noues, fossés plantés). D'autres peuvent assurer la bonne qualité de l'eau avant rejet dans le milieu naturel (bassin de décantation, bassin plein air...).

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

C'est la hauteur absolue des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage ou l'égout du bâtiment (y compris avec les ouvrages techniques). Lorsque le terrain est en pente, la hauteur des constructions est mesurée au point médian de section de façade par rapport au terrain naturel avant travaux, avec une hauteur maximale définie pour chaque zone.

JOUR DE SOUFFRANCE

Ouverture destinée uniquement à éclairer le lieu où elle est pratiquée. Il n'a pas pour fonction de laisser passer l'air ou de ménager une vue sur l'extérieur.

LIMITE SEPARATIVE (LATERALE ET FOND DE PARCELLE)

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain.

MITOYEN

Qui constitue la limite entre deux propriétés contiguës. Juridiquement, qualifie ce qui appartient de façon indivise à deux propriétaires voisins.

MODENATURE

Proportions et disposition des moulures et éléments d'architecture caractérisant la façade d'une construction.

NIVEAU

Espace situé entre un plancher et le plancher qui lui est immédiatement supérieur, se compte sur une même verticale.

NUISANCES

Trouble anormal du voisinage, provoqué de jour comme de nuit, de manière répétitive, intensive ou qui dure dans le temps. Une nuisance peut être sonore, olfactive, un rejet liquide ou gazeux, une pollution lumineuse, des vibrations, ...

OPERATION D'ENSEMBLE

Toute opération ayant pour objet ou pour effet de porter à plus de 1 le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : lotissement, permis groupé, ZAC...

PREMENT

Matériaux de surface visible d'une construction.

PLACE DE STATIONNEMENT

Emplacement délimité pour y stationner son véhicule. Il doit être lisible dans le plan masse.

PLACE DE STATIONNEMENT COMMANDEE

Place de stationnement située derrière une autre place de stationnement. La place commandée n'est donc pas directement accessible depuis l'allée de desserte mais « commandée » par la première.

PLAN DE MASSE

Plan à échelle réduite qui situe les implantations d'un ou plusieurs bâtiments sur l'unité foncière et dans leur environnement et qui permet de définir les ensembles bâtis.

PLEINE TERRE

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » s'il réunit les conditions suivantes :

- Son revêtement est perméable,
- Il doit pouvoir recevoir des plantations.

Une condition supplémentaire peut être demandée : Sur une profondeur de 10 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux.

PROSPECT

Rapport entre la hauteur de la construction et sa distance horizontale vis à vis d'une limite séparative.

RECU/RETRAIT

Le retrait est la distance comptée horizontalement ou perpendiculairement en tout point de la construction existante ou projetée, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative. Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les éléments de modénature et les débords de toiture. En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait les balcons, les terrasses accessibles et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 m au-dessus du niveau du sol existant.

REHABILITATION

Amélioration technique et esthétique d'un ensemble bâti existant.

RENOVER

Rebâtir à neuf.

RESTAURER

Redonner au bâtiment son caractère.

SAILLIE

Partie de construction qui dépasse le plan de façade ou de toiture d'une construction.

SOUTÈNEMENT

Ouvrage de maçonnerie, destiné à soutenir, contenir, s'opposer à des « poussées ».

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN NATUREL

Etat du sol à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

TOITURE TERRASSE

Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

TOITURE VEGETALISEE

Toiture ayant un habillage végétal.

TOITURE A PENTES

Couverture qui comporte un ou plusieurs plans inclinés concourant à définir le volume externe visible de la construction.

UNITE FONCIERE

L'unité foncière est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

VOIE

Espace desservant plusieurs propriétés et comportant les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.

LISTE DES ESSENCES LOCALES

Certains articles du présent règlement font référence aux essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques à planter préférentiellement dans les jardins pour qualifier l'environnement végétal des constructions et préserver le caractère local. Ces essences sont détaillées ci-après.

Il est interdit de planter des essences banalisantes ou nuisibles :

- Le Thuyas, le Laurier du Portugal, le Cotonéaster très banalisant pour le territoire car utilisé partout uniformément, sans identité spécifique
- La plantation de Buddleia, d'Herbe de la Pampa, ou de Renouée du Japon (*Reynoutria Japonica*) car il s'agit de plantes envahissantes dont le développement, y compris sur les parcelles voisines, sera difficile à contrôler par la suite
- *Amorpha fruticosa*
- *Cabomba caroliniana*
- *Cornus sericea*
- *Lysichiton americanus*
- *Myriophyllum heterophyllum*, possiblement vendu sous des dénominations fausses (*M. aquaticum*, *M. verticillatum*)
- *Persicaria polystachya*
- *Rudbeckia laciniata*
- *Spiraea alba*.

Les espèces à planter conseillées pour les parcelles en bordure de cours d'eau sont les suivantes :

- *Alnus glutinosa* (aulne glutineux)
- *Corylus avellana* (coudrier / noisetier)
- *Euonymus europaeus* (fusain d'Europe)
- *Fraxinus excelsior* (frêne commun)
- *Prunus avium* (merisier)
- *Quercus pedunculata* (chêne pédonculé)
- *Salix alba* (saule blanc)
- *Salix caprea* (saule marsault)
- *Salix cinerea* (saule cendré)
- *Sambucus nigra* (sureau noir)
- *Tilia cordata* (tilleul à petites feuilles)
- *Viburnum opulus* (viorne obier)

PLANTES INVASIVES (liste non exhaustive)

LA BALSAMINE DE
L'HIMALAYA
(*Impatiens
glandulifera*)



LE PASCALE A
DEUX EPIS
(*Paspalum
distichum*)



L'ERABLE
NEGUNDO (*Acer
negundo*)



L'HYSDROCOTYLE
FAUSSE-
RENONCULE
(*Hydrocotyle
ranunculoides*)



L'HERBE DE LA
PAMPA
(*Cortaderia
selloana*)



LE SENEÇON DU
CAP (*Senecio
inaequidens* DC)



L'AILANTHE
(*Ailanthus
altissima*)



LE MYRIOPHYLLE
DU BRESIL
(*Myriophyllum
aquaticum*)



L'EGERIE DENSE
(*Egeria densa*)



LE RAISON
D'AMERIQUE
(*Phytolacca
americana*)



L'ARBRE A
PAPILLON
(*Buddleja davidii*)



LE DATURA
(*Datura stramonium*)



L'AMBROISIE A
FEUILLE
D'ARMOISE
(*Ambrosia artemisiifolia*)



LE SOLIDAGE DU
CANADA (*Solidago canadensis*)



ESPECES A PLANTER CONSEILLEES

ABRISSEAUX ET LIANES

DAPHNE
LAUREOLE
(*Daphne laureola*
L.)
→ Plantation de
haies
→ Boisements



LIERRE (*Hesera
helix* L.)
→ Plantation de
haies
→ Boisements



CHEVRE FEUILLE
DES BOIS (*Lonicera
periclymenum* L.)
→ Plantation de
haies
→ Boisements



AJONC D'EUROPE
(*Ulex europaeus* L.)
→ Plantation de
haies



ARBUSTES

AUBEPINE A DEUX
STYLES (*Crataegus
laevigata* (Poir.)
DC.)
→ Plantation de
haies
→ Boisements



AUBEPINE A UN
STYLE (*Crataegus
monogyna* Jacq.)
→ Plantation de
haies
→ Boisements
→ Bords de cours
d'eau, de mares et
d'étangs



BOURDAINE
(*Frangula alnus*
Mill.)

→Boisements



**CAMERISIER A
BALAIS** (*Lonicera
xylosteum* L.)

→Plantation de
haies

→Boisements



**CORNOUILLER
SANGUIN** (*Cornus
sanguinea* L.)

→Plantation de
haies

→Boisements

→Bords de cours
d'eau, de mares et
d'étangs



GENET A BALAIS
(*Cytisus scoparius*
(L.) Link)

→Plantation de
haies



**GROSEILLIER A
MAQUEREAU**
(*Ribes uva-crispa*
L.)

→Plantation de
haies

→Boisements



**GROSEILLIER
ROUGE** (*Ribes
rubrum* L.)

→Boisements

→Bords de cours
d'eau, de mares et
d'étangs



BUIS (*Buxus
sempervirens* L.)

→Boisements



**CERISIER DE
SAINTE-LUCIE**
(*Prunus mahaleb*
L.)

→Boisements



FUSAIN D'EUROPE
(*Evonymus
europaeus* L.)

→Plantation de
haies

→Boisements

→Bords de cours
d'eau, de mares et
d'étangs



**GENEVRIER
COMMUN**
(*Juniperus
communis* L.)

→Plantation de
haies



**GROSEILLIER DES
ALPES** (*Ribes
alpinum* L.)

→Plantation de
haies



HOUX (*Ilex
aquifolium* L.)

→Plantation de
haies

→Boisements



NERPRUN
PURGATIF
(*Rhamnus cathartica* L.)
→ Plantation de haies



PRUNELLIER
(*Prunus spinosa* L.)
→ Plantation de haies
→ Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs



SAULE CENDRE
(*Salix cinerea* L.)
→ Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs



SAULE ROUX (*Salix atrocinerea* Brot.)
→ Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs



TROENE COMMUN
(*Ligustrum vulgare* L.)
→ Plantation de haies
→ Boisements



VIORNE OBIER
(*Viburnum opulus* L.)
→ Boisements
→ Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs



NOISETIER,
COUDRIER (*Corylus avellana* L.)
→ Plantation de haies
→ Boisements
→ Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs



ROSIER DES CHAMPS (*Rosa arvensis* Huds.)
→ Plantation de haies
→ Boisements



SAULE MARSAULT
(*Salix caprea* L.)
→ Boisements
→ Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs



SUREAU NOIR
(*Sambucus nigra* L.)
→ Boisements
→ Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs



VIORNE LANTANE
(*Viburnum lantana* L.)
→ Plantation de haies
→ Boisements
→ Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs



ARBRES

ALISIER TORMAL
(*sorbus torminalis*
(l.) crantz)

→ Plantation de
haies
→ Boisements



BOULEAU
VERRUQUEUX
(*Betula pendula*
Roth)

→ Boisements



CHATAIGNIER
(*Castanea sativa*
Mill.)

→ Plantation de
haies
→ Boisements



CHENE PUBESCENT
(*Quercus*
pubescens Wild.)

→ Plantation de
haies



CORMIER (*Sorbus*
domestica L.)

→ Plantation de
haies
→ Boisements



AULNE
GLUTINEAUX
(*Alnus glutinosa*
(L.) Geartn.)

→ Bords de cours
d'eau, de mares et
d'étangs



CHARME (*Carpinus*
betulus L.)

→ Plantation de
haies
→ Boisements



CHENE
PEDONCULE
(*Quercus robur* L.)

→ Plantation de
haies
→ Boisements
→ Bords de cours
d'eau, de mares et
d'étangs



CHENE SESSILE
(*Quercus petraea*
(Mattuschka)
Liebl.)

→ Boisements



ERABLE
CHAMPETRE (*Acer*
campestre L.)

→ Plantation de
haies
→ Boisements



FRENE COMMUN
(*Fraxinus excelsior* L.)

→ Plantation de haies
 → Boisements
 → Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs

**HETRE** (*Fagus sylvatica* L.)

→ Plantation de haies
 → Boisements

**MERISSIER** (*Prunus avium* L.)

→ Plantation de haies
 → Boisements
 → Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs

**ORNE CHAMPETRE**
(*Ulmus minor* Mill.)

→ Plantation de haies
 → Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs

**SAULE BLANC**
(*Salix alba* L.)

→ Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs

**TILLEUL A GRANDES FEUILLES**
(*Tilia platyphyllos* Scop.)

→ Boisements

**TILLEUL A PETITES FEUILLES**
(*Tilia cordata* Mill.)

→ Plantation de haies
 → Boisements

**TREMBLE** (*Populus tremula* L.)

→ Boisements



Source : Planter local ? Arbres et arbuste du Centre-Val de Loire, Observatoire régional de la Biodiversité Centre-Val de Loir et Conservatoire botanique national du Bassin parisien,

PRESERVATION DU PATRIMOINE BÂTI

FICHES CONSEIL DU CAUE 27

<https://caue27.fr/centre-de-documentation/>

FICHES CONSEIL DU CAUE 28

<http://caue28.org/sensibiliser/publications>

http://caue28.org/sites/default/files/pages-fichiers/fiches_archi_paysa_drouais__0.pdf

FICHES CONSEIL DE L'ABF

<http://www.eure.gouv.fr/Services-de-l-Etat/Culture/Unite-departementale-de-l-Architecture-et-du-Patrimoine-de-l-Eure-des-Batiments-de-France/La-doctrine-de-l-UDAP-Les-Essentiels>