

Commune de
Berchères-Saint-Germain
Eure-et-Loir

**2ème Modification de droit commun
du Plan Local d'Urbanisme**



NOTICE DE PRESENTATION

2

- ▶ Prescription de la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme le 6 décembre 2022
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 18 septembre au 3 octobre 2023
- ▶ Approbation de la 2ème modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme le 7 novembre 2023

PHASE :

Approbation

 **en perspective**
urbanisme & aménagement

4bis rue Saint-Barthélemy - 28000 Chartres
courriel : agence@enperspective-urba.com

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal
du 7 novembre 2023

approuvant la 2ème modification
du plan local d'urbanisme
de Berchères-Saint-Germain

Le Maire,

2^{ÈME} MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BERCHÈRES-SAINT-GERMAIN (EURE-ET-LOIR)

Notice de présentation

Table des matières

1. Préalable.....	1
2. Présentation de la commune et de son environnement.	2
3. Historique du Plan Local d'Urbanisme	4
4. Objectifs de la 2 ^{ème} modification de droit commun	5
5. Justifications des modifications.....	6
5.1 Évolutions au plan de zonage : de la zone à urbaniser à la zone urbaine.....	6
Passage de zone à urbaniser à zone urbaine	6
Suppression du secteur 1AUs.....	7
5.2 Évolutions au plan de zonage : suppression de la zone 2AUs à Saint-Germain.....	8
5.3 Mise en œuvre d'un secteur à la dimension patrimoniale renforcée.....	9
5.4 Modification du règlement : emprise au sol et pleine terre	18
5.5 Disposition réglementaire à supprimer.....	22

1. Préalable

La 2^{ème} modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de Berchères Saint Germain a pour objets les points suivants :

- adapter certaines dispositions réglementaires notamment par :
 - o le passage des zones AU en U lorsque un aménagement a été réalisé, ce, en intégrant la viabilisation et la desserte des terrains en question,
 - o l'ajustement de la notion d'emprise au sol en fonction du coefficient de pleine terre possible sur chaque terrain,
 - o l'introduction de dispositions prescriptives concernant la typologie des constructions dans la partie ancienne du bourg (zone UA et zone 1AU),
- supprimer une disposition réglementaire n'ayant pas de fondement

La notice de présentation se décompose selon les points suivants :

- 1) Présentation de la commune et de son environnement,
- 2) Historique du Plan Local d'Urbanisme
- 3) Objectifs de la 2^{ème} modification de droit commun
- 4) Justifications des modifications

2. Présentation de la commune et de son environnement.

Située dans la région Centre Val de Loire, dans le département d'Eure-et-Loir, la commune de Berchères-Saint-Germain est une commune rurale située au nord de Chartres, dont l'altitude varie entre 137 mètres et 195 mètres pour une altitude moyenne de 166 mètres.

Elle est administrativement rattachée à l'arrondissement de Chartres et au canton de Chartres 1. Elle est issue de la fusion dès 1972 des communes de Berchères-la-Maingot et Saint-Germain-la-Gâtine.

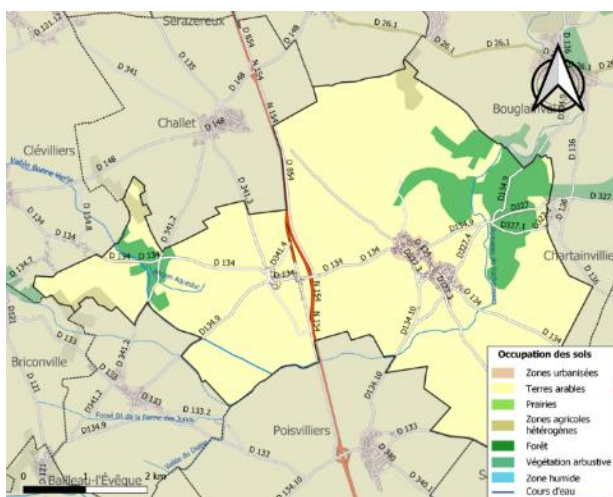
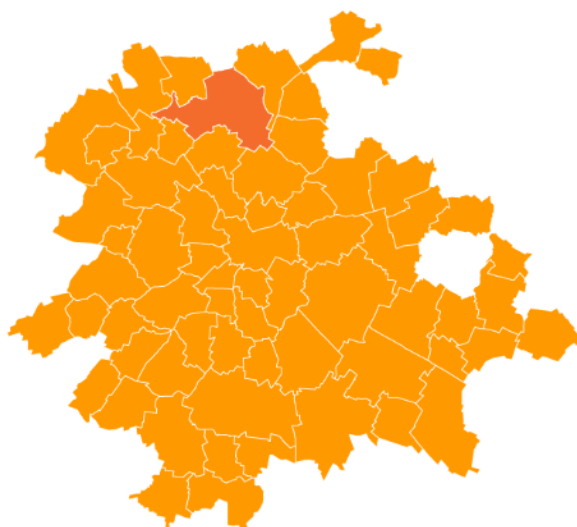
Elle fait partie depuis le 1er janvier 2011 de la Communauté d'Agglomération de Chartres métropole.

Sa population est estimée à 888 habitants en 2019 pour un territoire de 2 767 hectares, soit une densité de population de 32 hab./km².

La commune se situe sur la route nationale 154 qui relie Chartres à Dreux, à 15 km de Chartres et 27 km de Dreux.

Entourée par les communes de Tremblay-les-Villages, Poisvilliers, Bouglainval, Briconville et Jouy, Berchères-Saint-Germain est situé à 12 km au nord de Chartres et 6 km de la gare de Jouy.

Un élément du patrimoine est inscrit aux Monuments Historiques par arrêté du 19 mars 1934. Il s'agit de l'entonnoir : Tunnel dit l'Arche de la Vallée dépendant des ouvrages d'art de l'ancien aqueduc de Pontgouin à Versailles, construit pour alimenter les jeux d'eau des jardins du château de Versailles.



La croissance démographique

La population de Berchères-Saint-Germain n'a cessé d'augmenter depuis 1968, passant de 325 à 888 entre 1968 et 2019.

POP T1 - Population en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Population	325	367	446	594	682	782	773	888
Densité moyenne (hab/km ²)	11,7	13,3	16,1	21,5	24,6	28,3	27,9	32,1

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2022.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2019 exploitations principales.

POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2019
Variation annuelle moyenne de la population en %	1,8	2,8	3,6	1,5	1,5	-0,2	2,3
<i>due au solde naturel en %</i>	0,6	-0,1	0,5	0,8	1,0	0,5	0,6
<i>due au solde apparent des entrées sorties en %</i>	1,2	3,0	3,1	0,8	0,6	-0,7	1,8
Taux de natalité (‰)	14,6	9,6	14,8	13,0	14,1	9,2	11,8
Taux de mortalité (‰)	8,8	11,0	9,4	5,4	4,3	4,1	6,1

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2022.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2019 exploitations principales - État civil.

La croissance démographique a surtout été le fait d'un apport migratoire jusqu'en 1990 (3% par an). À partir de cette date, ce taux n'a cessé de baisser jusqu'à devenir négatif sur la période 2008- 2013. Depuis 2013, la commune connaît un regain de population porté par l'apport migratoire (+1,8% par an).

Les logements

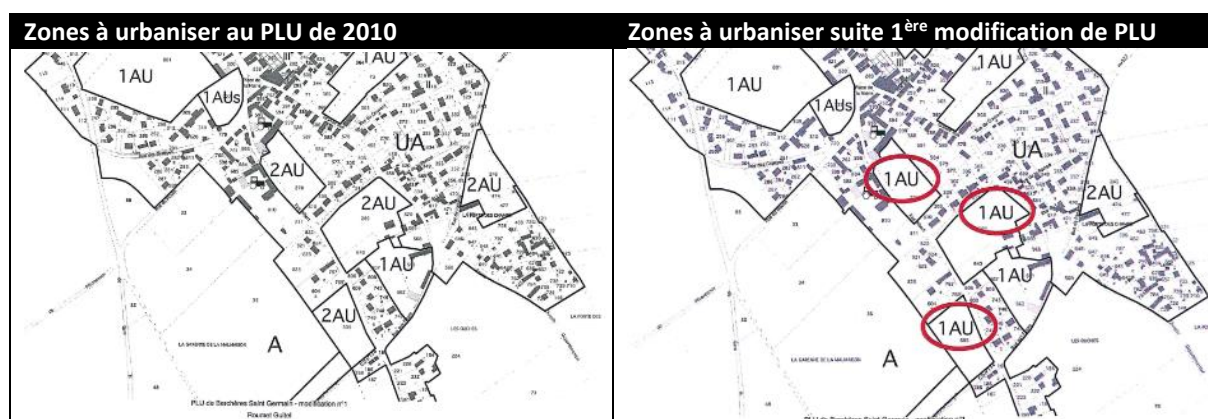
Parallèlement à la croissance démographique, le nombre de logements a doublé entre 1968 et 2019. Les résidences principales représentent 87% du parc, les résidences secondaires 6,3% et la vacance 6,8%. Cette dernière, qui n'était que de 2,2% en 1982 a été multipliée par 3 entre 1982 et 2019.

3. Historique du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'urbanisme de la commune a été approuvé le 27 avril 2010, puis modifié par délibération du 11 mars 2014.

La **1^{ère} modification** du PLU portait sur :

- La transformation de 3 zones 2AU en 1 AU,
- Le déplacement d'un emplacement réservé
- L'intégration du périmètre de protection du forage.



La **2^{ème} modification** du PLU approuvée en 2018, portait sur :

- La rectification d'une erreur matérielle sur la parcelle ZM 28 sur une surface de (5300m²)
- La suppression des emplacements réservés n°6 et n°7, tous deux dédiés à la création d'un accès, sur le hameau de Saint-Germain.

La **3^{ème} modification** du PLU approuvée en 2020 avait pour objet unique la suppression de l'emplacement réservé n°3 (agrandissement des équipements publics à Berchères).

4. Objectifs de la 2^{ème} modification de droit commun

Il est fait usage de cette procédure de modification de droit commun dans la mesure où elle :

- Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle ou forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels,
- Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

En effet, cette procédure de modification de droit commun porte sur les évolutions suivantes :

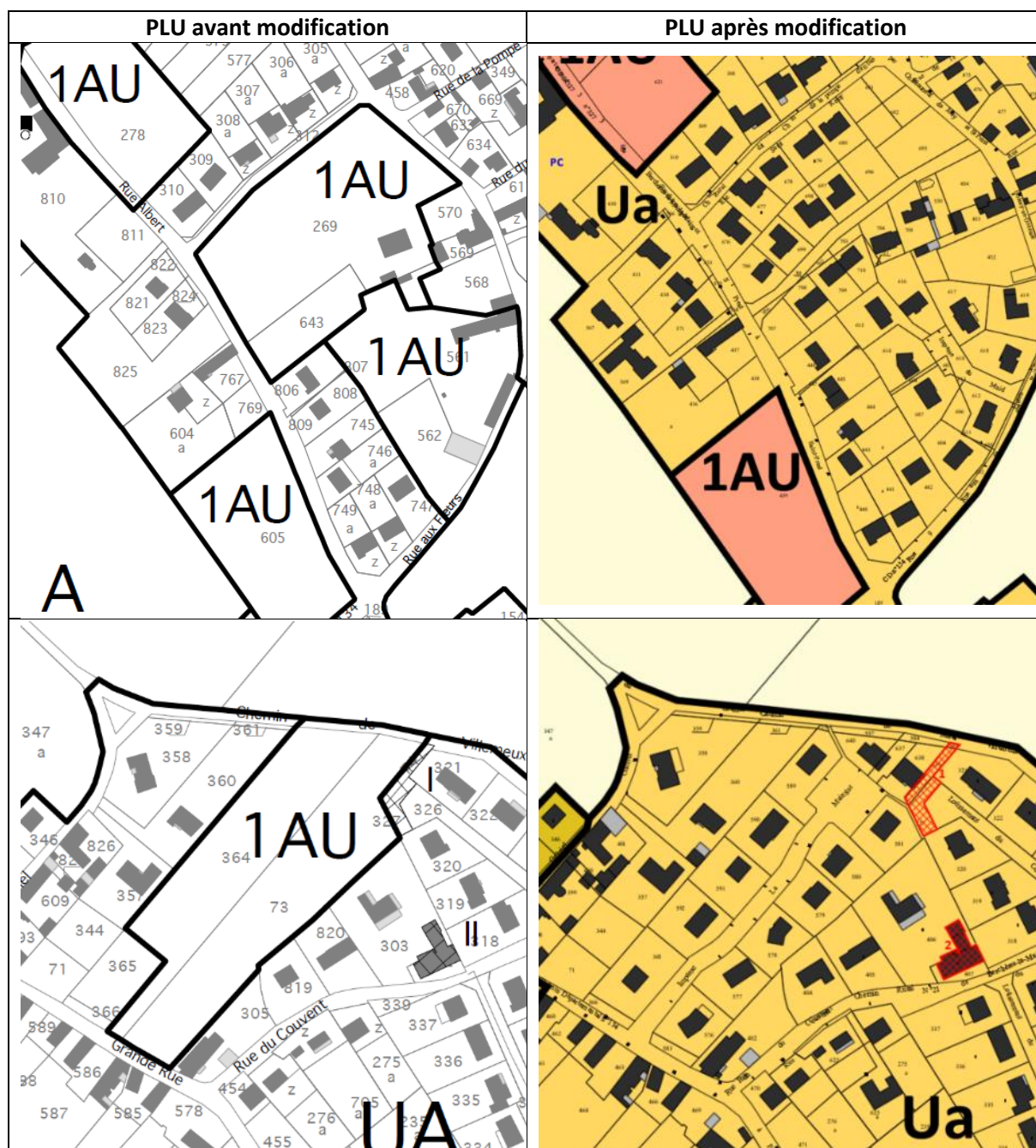
- Déclassement des zones à urbaniser au profit de la zone urbaine des secteurs ayant fait l'objet d'aménagements (dont la viabilisation de terrains) ou faisant état de constructions existantes.
- Mise en place d'un secteur spécifique (Uap et 1AU_p) au sein du village de Berchères visant à préserver les caractéristiques typo-morphologiques et architecturales par le biais de règles plus prescriptives pour l'article UA11 et 1AU11 : Aspect extérieur des constructions.
- Mise en œuvre dans les dispositions réglementaires des principes d'emprise en sol maximale et de coefficient de pleine terre minimal pour encadrer la constructibilité des terrains, jusqu'alors réglementée par un Coefficient d'Occupation des Sols, abrogé depuis la loi ALUR.
- Corriger une disposition réglementaire n'ayant pas lieu d'être

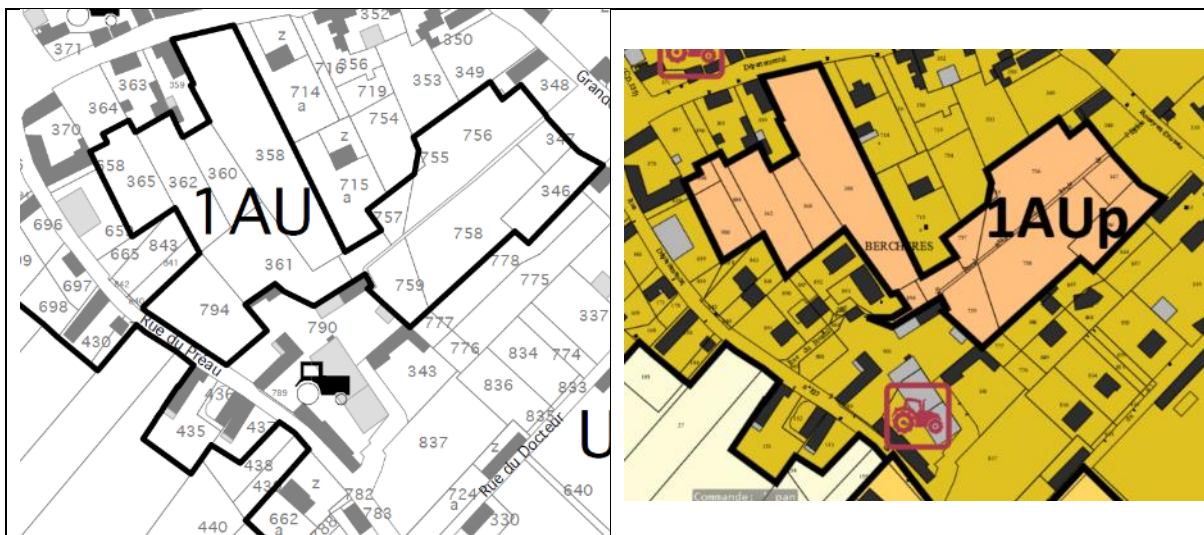
5. Justifications des modifications

5.1 Évolutions au plan de zonage : de la zone à urbaniser à la zone urbaine

Passage de zone à urbaniser à zone urbaine

Depuis l'élaboration du PLU en 2010, plusieurs secteurs sujets à constructions ont depuis lors été urbanisés. La présente procédure de modification vise à mettre à jour le plan de zonage au regard de la réalité. En conséquence, les zones à urbaniser suivantes sont dorénavant inscrites en zone urbaine



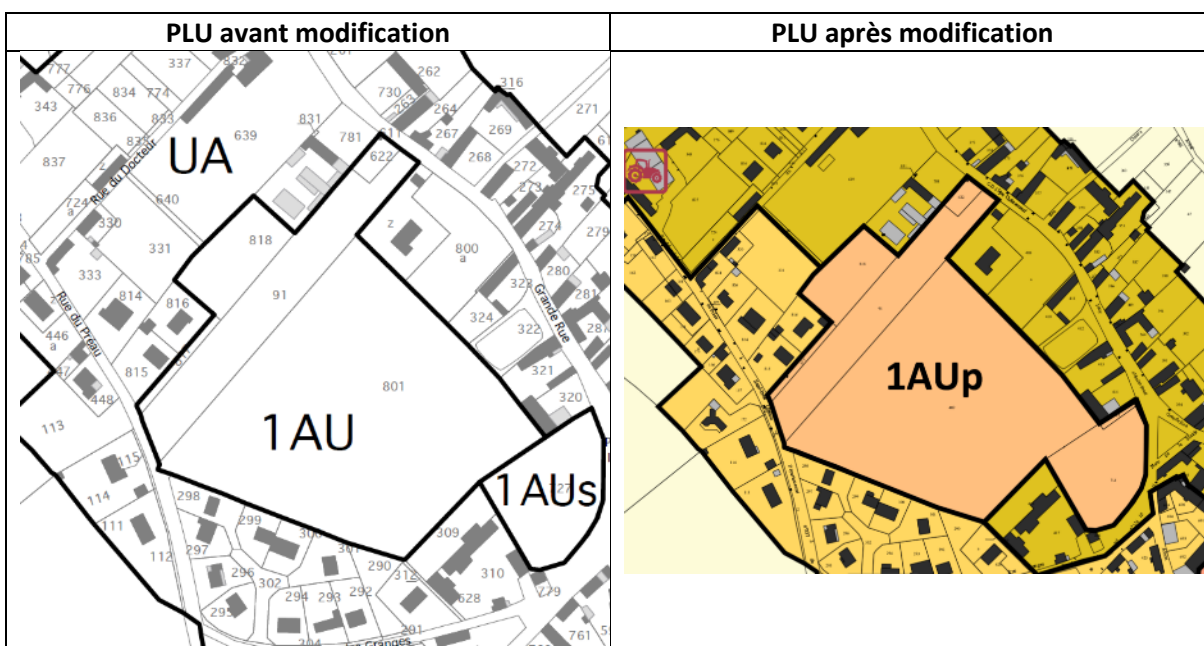


Il est à noter sur cette dernière évolution, que seules les parcelles 794 et 361 ont été urbanisées. Le reste de la zone 1AU est maintenue en zone à urbaniser.

Sur le plan réglementaire, les dispositions prescrites en zones Ua et en zone 1AU étant similaires, cette clarification de zone n'a donc aucune incidence.

Suppression du secteur 1AUs

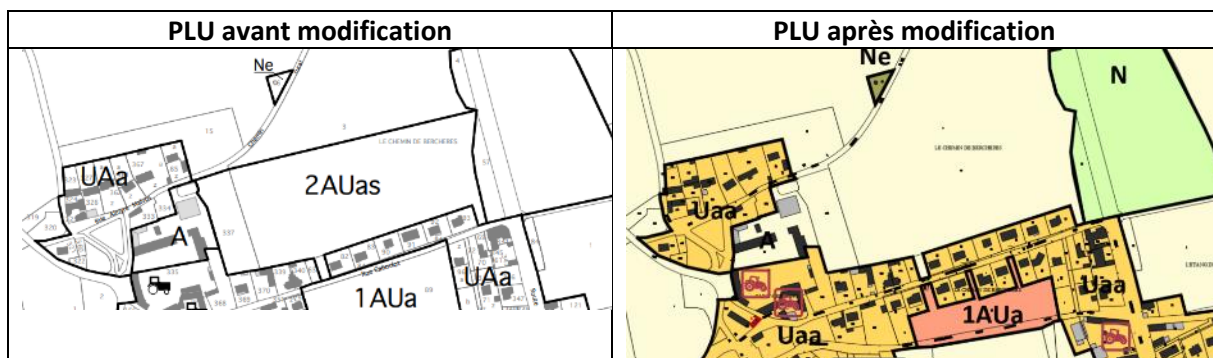
Lors de la mise en œuvre du précédent PLU, il avait été prévu un secteur dédié à l'urbanisation visant au maintien ou au développement de l'agriculture en place. Ce secteur 1AUs était situé au droit de la place de la Mairie et de la rue du Moulin en relation directe avec l'exploitation agricole voisine. Or, il s'avère que l'exploitation agricole n'est plus en activité et que le corps de bâtiments a fait l'objet d'une mutation à vocation résidentielle. En ce sens, le secteur 1AUs n'a plus raison d'être et se voit incrémenté à la zone à urbaniser (1AUp) adjacente.



5.2 Évolutions au plan de zonage : suppression de la zone 2AU à Saint-Germain

Lors de l'élaboration du PLU en 2009, il avait été retenu sur Saint-Germain la mise en œuvre d'un secteur 2AU destiné « une urbanisation à moyen terme tout en permettant le maintien des activités agricoles en place » (...) et pour lequel « la réglementation concernant la hauteur des constructions est adaptée de manière à prendre en compte les perspectives sur la cathédrale de Chartres, comme l'ensemble des zones définies dans le village. »

Eu égard à la pérennité de l'activité agricole voisine, considérant les récentes évolutions législatives (article L153-31 du Code de l'urbanisme précisant que « L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU d'un Plan Local d'Urbanisme de plus de 6 ans suivant sa création n'est plus possible si elle n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ») et l'impossibilité d'avoir recours aux extensions dans les hameaux prescrite par le Document d'Orientations et d'Objectifs de Schéma de Cohérente Territoriale de Chartres Métropole, le secteur 2AU sur Saint-Germain est de facto abandonné au profit d'un reclassement en zone agricole (A) des terrains concernés.

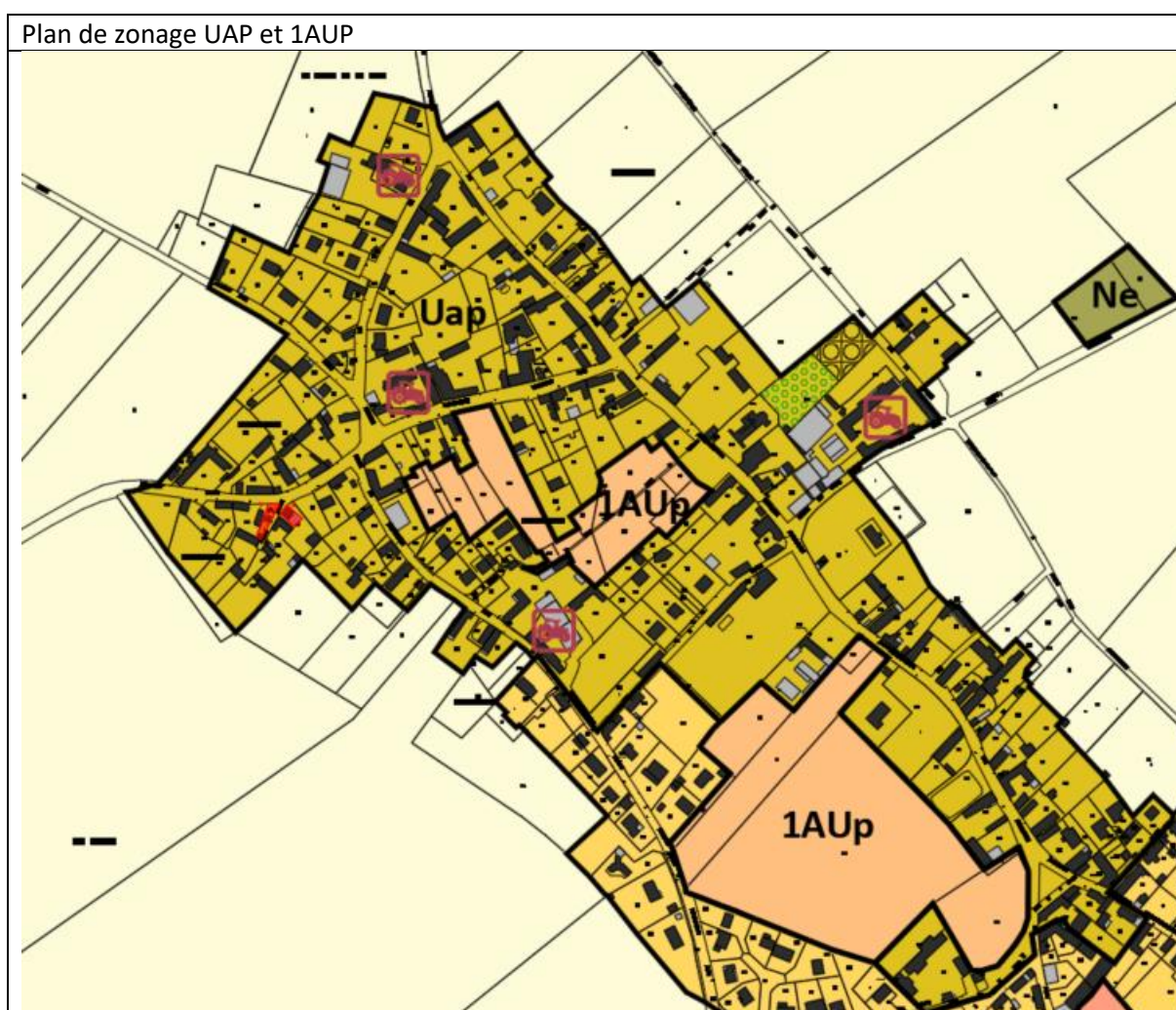


En conséquence, les règles relatives à la zone 2AUas sont de facto supprimées dans le corps du règlement.

5.3 Mise en œuvre d'un secteur à la dimension patrimoniale renforcée

La municipalité de Berchères-Saint-Germain est attachée à la qualité de son cadre de vie et au caractère traditionnel, sur le plan architectural, de son centre village (Berchères). À ce titre, et eu égard aux rendus des derniers projets, le règlement de la zone Ua et de la zone 1AU, et plus particulièrement la rédaction de l'article 11 « Aspect extérieur des constructions », s'avère trop généraliste pour préserver cette dimension patrimoniale.

En ce sens, il est proposé de décliner un secteur d'obédience patrimoniale au sein de la zone Ua et pour les zones à urbaniser (1AU) sises au sein de la zone la plus ancienne du village de Berchères. Ainsi la zone Uap (patrimoine) couvre la partie nord du village, correspondant ainsi secteur le plus ancien du village, dans laquelle deux à urbaniser 1AUp (patrimoine) se déploient.



Au niveau du règlement, il est proposé d'apporter les précisions suivantes :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
Zone UA	
Article UA11 : Aspect extérieur des constructions	Article UA11 : Aspect extérieur des constructions
<i>UA11.1 – Rappel</i>	
<p>Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur de 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. (article R111-21 du Code de l'Urbanisme)</p>	<p>En Ua : inchangé En Uap : dito Ua et dispositions générales suivantes :</p> <p>Les constructions doivent s'inscrire discrètement dans leur contexte bâti. Ce principe, qui n'exclue pas une architecture moderne, se décline dans les choix de conception de la construction ou d'évolution d'une construction :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la volumétrie et l'implantation de la construction au regard des constructions environnantes qui participent à la préservation du cadre bâti traditionnel ; - l'utilisation, la combinaison et la mise en œuvre des matériaux de construction qui par leur texture et leur couleur constituent un élément essentiel d'intégration ; - la recherche de composition architecturale et de détails de modénature en référence à l'architecture vernaculaire concoure au renforcement de l'identité des Marches Nord du pays beauceron ; - le traitement des abords de la construction et de ses accessoires tels que les clôtures et les annexes qui contribuent à la valorisation du paysage. <p>L'application de ce principe exclue :</p> <ul style="list-style-type: none"> - toute forme d'architecture à référence étrangère à la région ; - l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ; - l'emploi de couleurs d'enduit qui ne seraient pas compatibles avec les teintes traditionnellement utilisées localement ; - l'emploi de couleurs vives pour les menuiseries extérieures.

UA11.2 – Adaptation au sol	
<p>L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque construction. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.</p> <p>En règle générale, sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé (utilisation des demi - niveaux), la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas être supérieure à 0,6 mètre au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de construction.</p>	<p>En Ua : inchangé En Uap : dito Ua</p>
UA11.3 – Aspect extérieur	
<p>Les projets doivent être étudiés de façon à s'harmoniser ou à améliorer les caractères du bâti, de l'urbanisation et de l'environnement existant. Un soin particulier doit être apporté à l'insertion des projets dans l'environnement bâti et paysager.</p> <p>A cet effet, les constructions principales, leurs annexes et les clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Les constructions anciennes doivent être mises en valeur.</p> <p>Les réalisations d'esprit contemporain, par leurs lignes, leurs volumes, les matériaux nouveaux employés et les couleurs retenues, resteront en harmonie générale avec les architectures anciennes situées dans leur proximité.</p>	<p>En Ua : inchangé En Uap : dito Ua et se référer à <i>UA11.1 – Rappel – Uap dispositions générales.</i></p>
UA11.4 – Usage des matériaux	
<p>L'unité d'aspect de la construction doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades. Les annexes de moins de 30 m² pourront être couvertes en matériaux différents de ceux de l'habitation principale à condition de garder le même aspect d'ensemble. Tout pastiche, toute imitation de matériaux (faux moellons de pierre, faux pans de bois, fausses briques...) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings) est interdit de même que l'utilisation de la tôle ondulée.</p> <p>L'usage du bois est autorisé. Les enduits doivent être traités simplement. Les couleurs vives sont interdites.</p>	<p>En Ua : inchangé En Uap : dito Ua et précisions suivantes : L'enduit de façade doit être réalisé sans fioriture particulière incompatible avec la sobriété de l'architecture locale. La couleur des enduits doit être recherchée dans les tonalités de coloration générales du secteur et adaptée à la typologie de la construction. A ce titre, le blanc pur ou les teintes trop claires sont prohibés. Les bardages métalliques sont admis uniquement pour les constructions à destination agricole. L'usage du bois (bardages, clins...) est interdits.</p>

<i>UA11.5 – Toitures</i>	
<p>D'une manière générale, les toitures auront 2 pentes au minimum, d'une inclinaison supérieure à 35°.</p> <p>D'autres dispositions sont possibles, y compris les toits en terrasse :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans le cas d'une recherche architecturale contemporaine, - dans le cas d'une recherche d'économie ou de production d'énergie si les équipements nécessaires sont parallèles aux plans de toiture. <p>D'autres dispositions peuvent être appliquées pour certaines parties de bâtiments (auvent, vérandas, appentis), pour les annexes et dans les cas d'extension ou de reconstruction après sinistre.</p>	<p>En Ua : inchangé</p> <p>En Uap :</p> <p>D'une manière générale, les toitures auront 2 pentes au minimum, d'une inclinaison supérieure à 35° à l'exception des constructions à destination agricole ou des extensions d'une construction principale existante, dont la pente peut être plus faible. Des pentes différentes sont admises pour les toitures d'appentis, vérandas ou de constructions annexes.</p> <p>L'usage du bac acier en tôle est interdit.</p> <p>Les toitures des constructions, à l'exception des constructions à destination agricole ou des extensions d'une construction principale existante, sont réalisées à double pente. Ce principe de double pente n'exclue pas les toitures en croupe sur pignon ou en retour pour accompagner la géométrie générale de la construction.</p> <p>Pour les constructions à destination agricole, les matériaux des toitures doivent être d'une teinte foncée, en cohérence avec celle des couvertures des constructions avoisinantes.</p> <p>Les vérandas peuvent avoir d'autres matériaux de toiture.</p>
<i>UA11.5 – Lucarnes et châssis de toiture</i>	
<p>Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.</p> <p>Les lucarnes doivent être conçues avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture. Elles doivent être réalisées dans le plan de la façade.</p> <p>Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastré dans le plan de la toiture.</p>	<p>En Ua : inchangé</p> <p>En Uap : dito Ua et précisions suivantes :</p> <p>La lucarne doit être plus haute que large dans un rapport qui, en règle générale, est d'environ de 1,4.</p>
<i>UA11.6 – Clôtures</i>	
<p>Les clôtures devront être traitées simplement de façon à conserver une unité d'aspect avec les clôtures voisines. L'emploi à nu de plaques de béton en façade est interdit ainsi que les éléments hétéroclites telles que les tôles.</p> <p>La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres à partir du point le plus haut du terrain. Les portails devront être implantés avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.</p>	<p>En Ua : inchangé</p> <p>En Uap : dito Ua et précisions suivantes :</p> <p>Les clôtures sur emprise publique et sur voie doivent être constituées par des murs couverts d'un chaperon. Ils sont maçonnés et enduits. Les enduits doivent répondre aux mêmes conditions de mise en œuvre que celles retenues pour les façades des constructions (cf UA11.4 – Usage des matériaux). Ces murs peuvent présenter des discontinuités par des parties ajourées.</p> <p>Toutefois, des clôtures différentes peuvent être admises dès lors qu'elles présentent une continuité d'aspect et de proportion avec la construction ou avec les clôtures des propriétés</p>

	<p>voisines, à la condition que ces dernières présentent un aspect esthétique avéré.</p> <p>Les piliers des portails peuvent être plus hauts que le mur de clôture. Ils sont de préférence réalisés en brique ou comporter tout au moins des décors en brique.</p> <p>Les murs de clôture et les piliers de portail existants doivent être, dans la mesure du possible maintenus et, le cas échéant, réhabilités.</p>
UA11.7 – Ouvertures et menuiseries	
Non réglementé	<p>En Ua : non réglementé</p> <p>En Uap :</p> <p>Les ouvertures doivent être, en règle générale, plus hautes que larges dans un rapport d'environ 1,4.</p> <p>Toutefois, d'autres formes d'ouverture sont possibles dès lors qu'elles s'intègrent dans une composition architecturale cohérente de la façade.</p> <p>Les volets roulant peuvent être admis dès lors que le coffre se situe à l'intérieur de la construction.</p>
UA11.8 – Décors architecturaux	
Non réglementé	<p>En Ua : non réglementé</p> <p>En Uap : Les éléments de modénature tels que les corniches, les linteaux, les chainages, les encadrements de baie constituent la richesse architecturale de la façade. Ils sont traditionnellement réalisés en brique, toutefois l'utilisation d'autres matériaux peut être admise. Les linteaux de fenêtre ne peuvent être réalisés en brique que dans la mesure où l'ensemble de l'encadrement de la baie est en brique.</p> <p>Les souches des cheminées sont réalisées en maçonnerie enduite ou de préférence en brique avec un double couronnement.</p>

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
Zone 1AU	
Article 1AU11 : Aspect extérieur des constructions	Article 1AU11 : Aspect extérieur des constructions
<i>1AU11.1 – Rappel</i>	
<p>Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur de 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. (article R111-21 du Code de l'Urbanisme)</p>	<p>En 1AU : inchangé En 1AU^p : dito 1AU et dispositions générales suivantes :</p> <p>Les constructions doivent s'inscrire discrètement dans leur contexte bâti. Ce principe, qui n'exclue pas une architecture moderne, se décline dans les choix de conception de la construction ou d'évolution d'une construction :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la volumétrie et l'implantation de la construction au regard des constructions environnantes qui participent à la préservation du cadre bâti traditionnel ; - l'utilisation, la combinaison et la mise en œuvre des matériaux de construction qui par leur texture et leur couleur constituent un élément essentiel d'intégration ; - la recherche de composition architecturale et de détails de modénature en référence à l'architecture vernaculaire concoure au renforcement de l'identité des Marches Nord du pays beauceron ; - le traitement des abords de la construction et de ses accessoires tels que les clôtures et les annexes qui contribuent à la valorisation du paysage. <p>L'application de ce principe exclue :</p> <ul style="list-style-type: none"> - toute forme d'architecture à référence étrangère à la région ; - l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ; - l'emploi de couleurs d'enduit qui ne seraient pas compatibles avec les teintes traditionnellement utilisées localement ; - l'emploi de couleurs vives pour les menuiseries extérieures.

1AU11.2 – Adaptation au sol	
<p>L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque construction. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.</p> <p>En règle générale, sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé, la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas être supérieure à 0,6 mètre au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de construction.</p>	<p>En 1AU : inchangé En 1AUp : dito 1AU</p>
1AU11.3 – Aspect extérieur	
<p>Les projets doivent être étudiés de façon à s'harmoniser ou à améliorer les caractères du bâti, de l'urbanisation et de l'environnement existant. Un soin particulier doit être apporté à l'insertion des projets dans l'environnement bâti et paysager.</p> <p>À cet effet, les constructions principales, leurs annexes et les clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.</p> <p>Les réalisations d'esprit contemporain, par leurs lignes, leurs volumes, les matériaux nouveaux employés et les couleurs retenues, resteront en harmonie générale avec les architectures anciennes situées dans leur proximité.</p>	<p>En 1AU : inchangé En 1AUp : dito 1AU et se référer à 1AU11.1 – Rappel – 1AUp dispositions générales.</p>
1AU11.4 – Usage des matériaux	
<p>L'unité d'aspect de la construction doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades. Les annexes de moins de 30 m² pourront être couvertes en matériaux différents de ceux de l'habitation principale à condition de garder le même aspect d'ensemble. Tout pastiche, toute imitation de matériaux (faux moellons de pierre, faux pans de bois, fausses briques...) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings) est interdit de même que l'utilisation de la tôle ondulée.</p> <p>L'usage du bois est autorisé.</p> <p>Les enduits doivent être traités simplement. Les couleurs vives sont interdites.</p>	<p>En 1AU : inchangé En 1AUp : dito 1AU et précisions suivantes : L'enduit de façade doit être réalisé sans fioriture particulière incompatible avec la sobriété de l'architecture locale. La couleur des enduits doit être recherchée dans les tonalités de coloration générales du secteur et adaptée à la typologie de la construction. À ce titre, le blanc pur ou les teintes trop claires sont prohibés. L'usage du bois (bardages, clins...) est interdits.</p>
1AU11.5 – Toitures	
<p>D'une manière générale, les toitures auront 2 pentes au minimum, d'une inclinaison supérieure à 35°.</p> <p>D'autres dispositions sont possibles, y compris les toits en terrasse :</p>	<p>En 1AU : inchangé En 1AUp : D'une manière générale, les toitures auront 2 pentes au minimum, d'une inclinaison supérieure à 35° à l'exception des extensions</p>

<ul style="list-style-type: none"> - dans le cas d'une recherche architecturale contemporaine, - dans le cas d'une recherche d'économie ou de production d'énergie si les équipements nécessaires sont parallèles aux plans de toiture. - d'autres dispositions peuvent être appliquées pour certaines parties de bâtiments (auvent, vérandas, appentis), pour les annexes et dans les cas d'extension ou de reconstruction après sinistre. 	<p>d'une construction principale existante, dont la pente peut être plus faible. Des pentes différentes sont admises pour les toitures d'appentis, vérandas ou de constructions annexes.</p> <p>L'usage du bac acier en tôle est interdit.</p> <p>Les toitures des constructions, à l'exception des extensions d'une construction principale existante, sont réalisées à double pente. Ce principe de double pente n'exclue pas les toitures en croupe sur pignon ou en retour pour accompagner la géométrie générale de la construction.</p> <p>Les vérandas peuvent avoir d'autres matériaux de toiture.</p>
1AU11.5 – Lucarnes et châssis de toiture	
<p>Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.</p> <p>Les lucarnes doivent être conçues avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture. Elles doivent être réalisées dans le plan de la façade.</p> <p>Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastré dans le plan de la toiture.</p>	<p>En 1AU : inchangé</p> <p>En 1AU^p : dito 1AU et précisions suivantes : La lucarne doit être plus haute que large dans un rapport qui, en règle générale, est d'environ de 1,4.</p>
1AU11.6 – Clôtures	
<p>Les clôtures devront être traitées simplement de façon à conserver une unité d'aspect avec les clôtures voisines. L'emploi à nu de plaques de béton en façade est interdit ainsi que les éléments hétéroclites telles que les tôles.</p> <p>La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres à partir du point le plus haut du terrain. Les portails devront être implantés avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.</p>	<p>En 1AU : inchangé</p> <p>En 1AU^p : dito 1AU et précisions suivantes : Les clôtures sur emprise publique et sur voie doivent être constituées par des murs couverts d'un chaperon. Ils sont maçonnés et enduits. Les enduits doivent répondre aux mêmes conditions de mise en œuvre que celles retenues pour les façades des constructions (cf 1AU11.4 – Usage des matériaux). Ces murs peuvent présenter des discontinuités par des parties ajourées.</p> <p>Toutefois, des clôtures différentes peuvent être admises dès lors qu'elles présentent une continuité d'aspect et de proportion avec la construction ou avec les clôtures des propriétés voisines, à la condition que ces dernières présentent un aspect esthétique avéré.</p> <p>Les piliers des portails peuvent être plus hauts que le mur de clôture. Ils sont de préférence réalisés en brique ou comporter tout au moins des décors en brique.</p>
1AU11.7 – Ouvertures et menuiseries	
<p>Non réglementé</p>	<p>En 1AU : non réglementé</p> <p>En 1AU^p :</p>

	<p>Les ouvertures doivent être, en règle générale, plus hautes que larges dans un rapport d'environ 1,4.</p> <p>Toutefois, d'autres formes d'ouverture sont possibles dès lors qu'elles s'intègrent dans une composition architecturale cohérente de la façade.</p> <p>Les volets roulant peuvent être admis dès lors que le coffre se situe à l'intérieur de la construction.</p>
1AU11.8 – Décors architecturaux	
Non réglementé	<p>En 1AU : non réglementé</p> <p>En 1AUp : Les éléments de modénature tels que les corniches, les linteaux, les chainages, les encadrements de baie constituent la richesse architecturale de la façade. Ils sont traditionnellement réalisés en brique, toutefois l'utilisation d'autres matériaux peut être admise. Les linteaux de fenêtre ne peuvent être réalisés en brique que dans la mesure où l'ensemble de l'encadrement de la baie est en brique.</p> <p>Les souches des cheminées sont réalisées en maçonnerie enduite ou de préférence en brique avec un double couronnement.</p>

5.4 Modification du règlement : emprise au sol et pleine terre

Jusqu'à son abrogation par la loi ALUR, le Coefficient d'occupation des sols (COS), précisé dans l'article 14, réglementait la densification foncière au sein de la zone UA (zone destinée à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec celui-ci et doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante) de Berchères et de Saint-Germain, mais également des zones à urbaniser (1AU).

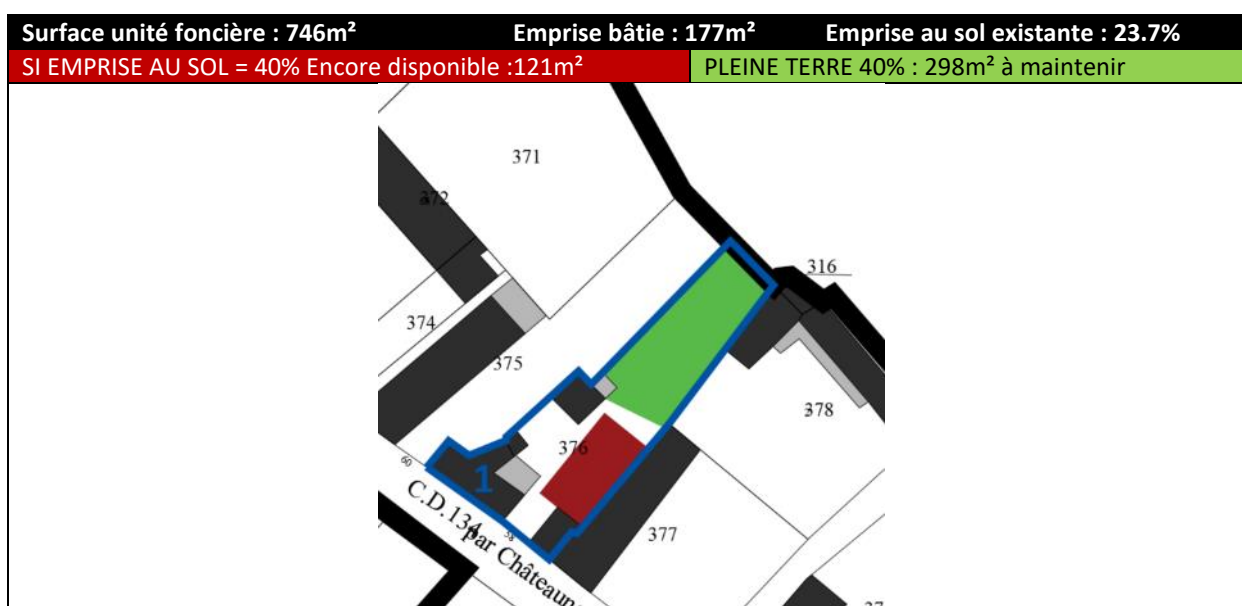
Avec un COS fixé à 1, et en l'absence de règle relative à l'emprise au sol (article 9) le règlement des zones Ua et 1AU a engendré une occupation relativement importante sur certaines unités foncières. Or de telles dispositions réglementaires ont permis, à la marge, la réalisation de projets peut compatibles avec le caractère rural du village, en portant une densification trop importante et les déconvenues qui en résultent (problème de stationnement, imperméabilisation des sols, gestion des eaux pluviales...).

En conséquence, il est apparu nécessaire de réglementer l'emprise au sol maximale autorisée par unité foncière et de mettre en œuvre un coefficient minimale de pleine terre à respecter, notamment pour assurer la perméabilité des sols et surtout pour assurer le maintien du caractère paysager (jardins) qui participe pleinement au cadre de vie de la commune.

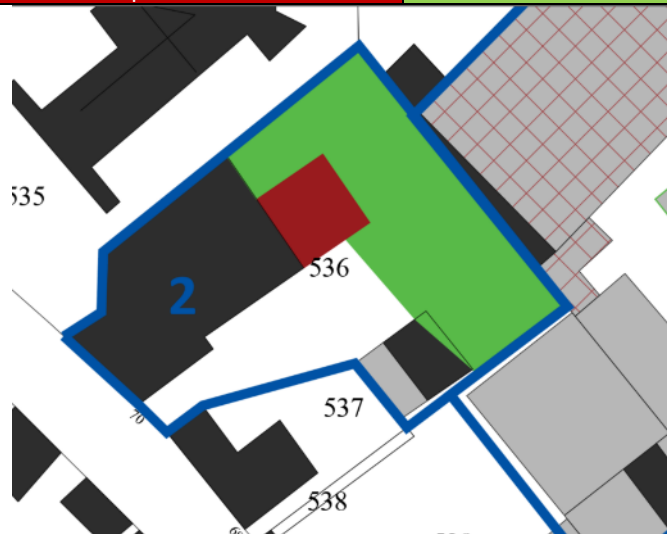
Après différentes simulations, l'emprise au sol maximale retenue pour la zone Ua et la zone 1AU est fixée à 40% de l'unité foncière. Dans un principe d'équilibre, le coefficient de pleine terre minimale est à 40% de l'unité foncière pour les zones Ua et 1AU.

À titre de démonstration, les illustrations suivantes projettent les règles retenues par la présente procédure de modification.

	Emprise au sol disponible (déduction faite des constructions déjà bâties)
	Espace de pleine terre minimal (au regard de la superficie de l'unité foncière)
	Excédent d'emprise au sol



Surface unité foncière : 1 228m² Emprise bâtie : 413m² Emprise au sol existante : 33.6%
 SI EMPRISE AU SOL = 40% Encore disponible : 78m² PLEINE TERRE 40% : 491m² à maintenir



Surface unité foncière : 7 412m² Emprise bâtie : 2 087m² Emprise au sol existante : 28.1%
 SI EMPRISE AU SOL = 40% Encore disponible : 877m² PLEINE TERRE 40% : 2 964m² à maintenir



Surface unité foncière : 4 107m² Emprise bâtie : 1 411m² Emprise au sol existante : 34.3%
 SI EMPRISE AU SOL = 40% Encore disponible : 231m² PLEINE TERRE 40% : 1 642m² à maintenir



Surface unité foncière : 3 037m²	Emprise bâtie : 865m²	Emprise au sol existante : 28.4%
SI EMPRISE AU SOL = 40% Encore disponible :547m²	PLEINE TERRE 40% : 1 614m² à maintenir	



Surface unité foncière : 1 332m²	Emprise bâtie : 162m²	Emprise au sol existante : 12.1%
Surface unité foncière : 746m²	Emprise bâtie : 223m²	Emprise au sol existante : 29.9%
SI EMPRISE AU SOL = 40% Encore disponible :370m²	PLEINE TERRE 40% : 532m² à maintenir	
SI EMPRISE AU SOL = 40% Encore disponible :78m²	PLEINE TERRE 40% : 491m² à maintenir	



En conséquence, les modifications apportées au règlement sont les suivantes :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
Zone UA	
Article UA9 : Emprise au sol	Article UA9 : Emprise au sol
Sans objet	L'emprise au sol des constructions est limité au maximum à 40% de la superficie totale de l'unité foncière.
Article UA13 : Espaces libres et plantations	Article UA13 : Espaces libres et plantations
Les plantations existantes dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces libres doivent être plantés ou faire l'objet d'un aménagement paysager.	L'emprise minimale de pleine terre est fixée à 40% de l'unité foncière Les plantations existantes dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces libres doivent être plantés ou faire l'objet d'un aménagement paysager.
ARTICLE UA14 : Coefficient d'Occupation du Sol	ARTICLE UA14 : Coefficient d'Occupation du Sol
Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou aménagement des bâtiments des services publics ni aux équipements publics d'infrastructure.	Abrogé

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
Zone 1AU	
Article 1AU9 : Emprise au sol	Article 1AU9 : Emprise au sol
Sans objet	L'emprise au sol des constructions est limité au maximum à 40% de la superficie totale de l'unité foncière.
Article 1AU13 : Espaces libres et plantations	Article 1AU13 : Espaces libres et plantations
Les plantations existantes dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces libres doivent être plantés ou faire l'objet d'un aménagement paysager.	L'emprise minimale de pleine terre est fixée à 40% de l'unité foncière Les plantations existantes dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces libres doivent être plantés ou faire l'objet d'un aménagement paysager.
ARTICLE 1AU14 : Coefficient d'Occupation du Sol	ARTICLE 1AU14 : Coefficient d'Occupation du Sol
Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou aménagement des bâtiments des services publics ni aux équipements publics d'infrastructure.	Abrogé

5.5 Disposition réglementaire à supprimer

Les règles relatives à la hauteur maximale des constructions pour la zone 2AU (article 2AU 10.2.1 - Cas général) n'ont pas lieu d'être considérant que l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est conditionnée à la révision du PLU. En conséquence cette règle est supprimé dans le corps du règlement.