

COMMUNE DE CHAMPHOL

1^{ère} REVISION DE PLU

REGLEMENT

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	2
CHAPITRE 1 : ZONE Ua	5
CHAPITRE 2 : ZONE UB	13
CHAPITRE 3 : ZONES UC	22
CHAPITRE 4 : ZONE UD	28
CHAPITRE 5 : ZONE UE	33
CHAPITRE 6 : ZONE UX	38
CHAPITRE 7 : ZONE 1 AU	44
CHAPITRE 8 : ZONE 1AUX	51
CHAPITRE 9 : ZONE 2AU	57
CHAPITRE 10 : ZONE A	59
CHAPITRE 11 : ZONE N	64
Lexique	70

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la **commune de Champhol**, située dans le département d'Eure-et-Loir.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES REGLES RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

A - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-26 du code l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent applicables :

B - Les **directives d'aménagement national** applicables sont détaillées en annexe lorsqu'elles existent.

C - Le plan local d'urbanisme s'applique sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations concernant des **servitudes d'utilité publique** affectant l'occupation ou l'utilisation du sol. Les servitudes d'utilité publique sont représentées sur un document graphique accompagné d'un résumé des textes relatifs aux dites servitudes.

D - Protection du **patrimoine archéologique** :

En application du décret 86-192 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans les procédures d'urbanisme, tout projet d'urbanisme concernant les sites archéologiques inscrits dans le rapport de présentation du plan local d'urbanisme devra être soumis pour avis au service régional de l'archéologie. Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée immédiatement à la direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie de la région Centre soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le conservateur régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du nouveau code pénal.

E - Les **coupes et abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés de même que pour les éléments de paysage repérés figurant au plan.

F - Les **défrichements** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés soumis à la législation du défrichement.

G - Les demandes de **défrichement** sont irrecevables dans les **espaces boisés classés**.

H - Le **permis de démolir** (constructions ou murs de clôture) est applicable dans l'entièreté du périmètre de protection au titre des monuments historiques en application du code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal est divisé en quatre catégories de zones :

Les zones urbaines désignées par l'indice U et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones Ua, Ub, Uc, Ud, Ue, Ux et son secteur Uxc.

Les zones à urbaniser désignées par l'indice AU auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement. Il s'agit des zones : 1AU, 1AUx et une zone 2AU ;

La zone agricole désignée par l'indice A et à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement ;

La zone naturelle désignée par l'indice N et ses secteurs Nc, Ne, Nf et Nfa auxquels s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement.

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur les documents graphiques joints au dossier.

Outre les dispositions ci-dessus relatives à la délimitation des zones et secteurs, les plans de zonage font apparaître :**Les Emplacements Réservés :**

Ces emplacements sont destinés à la réalisation d'équipements ou d'ouvrages publics (voies, installations d'intérêt général, espaces verts, ...) et qui, bien que situés dans des zones urbaines ou naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir d'autre affectation que celle prévue. Ils sont repérés sur les documents graphiques par un numéro et sont énumérés dans la pièce 4.2 du dossier.

Les Espaces Boisés Classés :

Ces espaces sont soumis aux dispositions du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement ou tout mode d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements.

Ils sont matérialisés sur les plans de zonage par une trame spécifique

Chaque zone comporte en outre un corps de règles en 16 articles :

Article 1	Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits
Article 2	Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières
Article 3	Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées
Article 4	Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics
Article 5	Superficie minimale des terrains constructibles
Article 6	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.
Article 7	Implantation par rapport aux limites séparatives.
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres
Article 9	Emprise au sol des constructions
Article 10	Hauteur maximale des constructions
Article 11	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
Article 12	Obligations imposées en matière d'aires de stationnement
Article 13	Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations
Article 14	Coefficient d'occupation du sol
Article 15 :	Performances énergétiques et environnementales
Article 16 :	Infrastructures et réseaux de communication

ARTICLE 4 - SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE

En application des dispositions du Code de l'urbanisme, il est institué sur l'ensemble des zones 1AU, une servitude de mixité sociale consistant à affecter au minimum 25% de logements locatifs sociaux.

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le 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 et 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 des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

CHAPITRE 1 : ZONE UA

ZONE URBAINE CENTRE BOURG

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation,
- L'extension des constructions existantes,
- Les constructions à usage commercial, de bureaux et de services,
- Les constructions à usage hôtelier ou de restauration,
- Les constructions à usage d'activité à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en terme de nuisance et d'aspect extérieur,
- Les constructions à usage d'entrepôts dans le cas de réutilisation de constructions existantes ou dans le cas de construction ne dépassant pas 100 m² d'emprise au sol,
- Les constructions à usage d'équipements collectifs et les constructions (ouvrages infrastructure et superstructure) nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ou d'intérêt collectif.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.

ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 – VOIRIE

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

Toute nouvelle habitation ou toute habitation résultant de la division d'une construction existante doit disposer d'un compteur d'eau individuel.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Les branchements sur le réseau d'assainissement des eaux usées sont obligatoires pour toute construction.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

Eaux pluviales

Le débit maximum raccordable des eaux pluviales au réseau public d'assainissement pluvial lorsque celui-ci existe au droit de la parcelle est défini comme suit :

-Pour les constructions portant sur des unités foncières dont la surface est inférieure ou égale à 3 000 m² aucune limitation de débit n'est applicable.

-Pour les constructions portant sur des unités foncières nues dont la surface est supérieure à 3 000 m² et inférieure ou égale à 10 000 m², le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 50 l/s par hectare.

-Pour les constructions portant sur des unités foncières nues dont la surface est supérieure à 10 000 m², le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 15 l/s par hectare.

-Pour les constructions portant sur des unités foncières déjà bâties dont la surface est supérieure à 3 000 m², le débit maximum raccordable est celui généré par l'imperméabilisation actuelle, dès lors que la surface de l'aménagement projeté n'excède pas 20% de la surface de l'unité foncière, les règles relatives aux unités foncières nues sont applicables sur la totalité de la surface de l'unité foncière.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain..

3.- AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE, ...)

Les réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Article non réglementé

ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique :

Les constructions principales indépendantes et leurs annexes doivent être implantées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer. Néanmoins, elles peuvent être implantées en recul égal ou supérieur à 2 m par rapport à l'alignement dans les cas suivants :

- lorsque l'alignement aura été bordé de constructions sur toute la longueur de façade,
- lorsque la continuité de l'alignement sera assurée par les clôtures dont les règles correspondantes sont définies à l'article 11,
- lorsque sur l'une au moins des parcelles directement voisines de celles du projet un alignement différent existe, l'implantation pourra être envisagée dans sa continuité si cela est justifié par une meilleure qualité de l'espace urbain.

Les constructions principales développées sous forme d'opération d'ensemble et/ou d'habitat groupé de plus de 3 logements peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

Toutes les constructions principales doivent être contenues dans une emprise de 25 m comptés par rapport à l'alignement de la voie.

Les garages et les annexes indépendantes ne font pas l'objet de règles d'implantation particulières.

Les abris de jardin doivent être édifiés en recul de l'alignement égal ou supérieur à 3 m.

Implantation par rapport aux autres emprises publiques (voies piétonnes, jardin public...) :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ; en cas d'implantation en recul, celui-ci sera égal ou supérieur à 2 m.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes...), sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales doivent être implantées en contiguïté d'une au plus des limites séparatives.

Les annexes, exception faite des piscines et des abris de jardin, peuvent être implantées en contiguïté d'une au plus des limites séparatives.

Si la construction ne jouxte pas une limite séparative, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 2 m.

Les piscines doivent être implantées en retrait d'au moins 3 m des limites séparatives.

Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m à l'égout du toit peuvent être implantés en limites séparatives ou en retrait égal ou supérieur à 1 m.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes...), sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 60% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions principales à usage d'habitation est limitée à 6 m à l'égout du toit.

La hauteur des annexes accolées ou non à la construction principale est limitée à 4,5 m à l'égout du toit.

La règle précédente ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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 ».

1 – CONSTRUCTIONS EXISTANTES

L'architecture et la volumétrie des constructions existantes doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitations et extensions : apparence, mise en œuvre, matériaux, rythmes de composition, modénatures, finitions, profils... Toutefois, des adaptations ou des modifications faisant appel à des formes architecturales ou à des techniques nouvelles, qui n'auraient pas été envisagées par le présent règlement, peuvent être autorisées sous réserve de leur bonne intégration à leur environnement bâti.

Façades

La création de nouveaux percements sur une construction existante doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent obligatoirement s'intégrer à la composition des façades : apparence, mise en œuvre, matériaux, rythmes de composition, modénatures, finitions, profils... Pour les encadrements, le matériau et l'appareillage des baies anciennes existantes doivent être respectés.

Pour les ravalements, enduit et peinture sont interdits sur les murs et ouvrages en pierre de taille ou en brique prévus pour rester apparents. Les éléments dégradés ou manquants doivent être remplacés en respectant finition et appareillage. Les ouvrages en moellons (silex par exemple) peuvent recevoir un enduit couvrant ou un enduit à pierres vues affleurant les têtes des moellons. Pierre reconstituée, chaux artificielle, revêtements plastiques épais, etc sont proscrits.

Les isolations complémentaires sur le bâti patrimonial remarquable seront réalisés de préférence à l'intérieur des bâtiments afin de préserver les appareillages et enduits traditionnels.

Les couleurs violentes et saturées ainsi que le blanc en principal sur les parois extérieures sont interdites.

Toitures

La toiture de la construction principale doit comporter et/ou conserver deux versants de pente égale ou supérieure à 40°, les matériaux de couverture autorisés sont la petite tuile plate sans relief de couleur brun rouge (rives et faîtages scellés, environ 65 unités/m² au minimum) ou l'ardoise (dimensions maximales des ardoises de 20x30 cm, pose droite).

Les toitures des extensions et des annexes accolées ou non à la construction principale peuvent avoir une pente différente sous réserve qu'elles soient bien intégrées dans la composition architecturale d'ensemble.

Les lucarnes doivent respecter les formes, proportions et aspects des modèles traditionnels existants.

Les châssis de toit seront de type encastré sans présenter de saillie par rapport au plan de la couverture ; la limitation de leur nombre ou de leur dimension pourra être imposée (exemple : surface des châssis inférieure à 1 m²).

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les vérandas et les verrières

Les devantures commerciales doivent respecter le style, les proportions et les rythmes architecturaux des immeubles auxquels elles doivent s'intégrer ainsi que les bandeaux et enseignes.

2 – CONSTRUCTIONS NEUVES

Pour ce qui concerne les constructions neuves, une attention particulière devra être apportée à l'insertion de ce bâti dans son environnement, notamment en ce qui concerne la volumétrie, les proportions et la coloration que devront tenir compte des constructions existantes.

Le traitement volumétrique des constructions devra correspondre à la fonction du bâtiment sans vocabulaire architectural superflu.

Façades

Pour les façades des constructions principales, de leurs extensions et leurs annexes, l'utilisation de matériaux de parement comme les faux moellons, les fausses briques, les faux bois, les bardeaux bitumineux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés sont interdits.

Les couleurs violentes et saturées ainsi que le blanc en principal sur les parois extérieures sont interdites.

Les systèmes d'isolation rapportée par l'extérieur seront réalisés en respectant les éléments de modénature et de décoration dans le respect de l'architecture en place.

Les abris de jardin peuvent être en matériaux traditionnels (pierre, brique, parpaing enduit...), en bois ou en PVC. Les tôles ondulées galvanisées sont interdites.

Toitures

Les toitures des constructions principales doivent comporter au moins deux versants de pentes égales ou supérieures à 40°.

Les toitures des extensions et des annexes accolées ou non à la construction principale peuvent avoir une pente différente sous réserve qu'elles soient bien intégrées dans la composition architecturale d'ensemble.

Les constructions et leurs annexes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 25 m² doivent être couvertes en tuile plate sans relief de couleur brun rouge (rives et faîtages scellés, environ 22 unités/m² au minimum) ou en ardoise (dimensions maximales des ardoises de 20x30 cm, pose droite).

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 25 m², des matériaux de couverture différents peuvent être acceptés sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement existant et d'être de teinte grise, ardoise ou brun rouge. Les tôles ondulées galvanisées et les plaques ondulées sont toutefois interdites.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les vérandas et les verrières

Dans le cas de constructions publiques ou d'intérêt collectif, d'un ensemble de constructions groupées présentant une unité de construction architecturale, des pentes de toit différentes peuvent être acceptées.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Clôtures

En application de l'article R. 421-12 d du Code de l'Urbanisme, l'édification de clôture est soumise à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 21 janvier 2009).

Les terrains ne doivent pas être obligatoirement clos, tant le long des voies ouvertes à la circulation que le long des limites séparatives.

En cas de clôture des terrains :

Les clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont :

- les murs pleins, en pierres ou en maçonnerie enduite d'une hauteur comprise entre 1,80 et 2,20 m et d'une épaisseur minimum de 0,20 m ; l'ensemble devra être en harmonie avec la construction ;
- les clôtures à claire-voie avec muret de 0,60 m de hauteur maximum et de 0,20 m d'épaisseur comportant ou non des grilles en barreaudage métallique, en bois, en PVC ou en aluminium, le tout n'excédant pas une hauteur maximum de 1,80 m.

Les couleurs violentes et saturées ainsi que le blanc sur les murs de clôture sont interdites.

Les murs traditionnels existants doivent être reconstruits à l'identique (hauteur, traitement de faîtage, aspects).

Les portails et portillons seront traités simplement.

Les clôtures autorisées le long des voies piétonnes sont :

- les clôtures à claire-voie sur muret de 0,60 m de hauteur maximum et de 0,20 m d'épaisseur comportant ou non des barreaudages métalliques, en bois, en PVC ou en aluminium, le tout n'excédant pas une hauteur maximum de 1,80 m.
- les grillages d'une hauteur maximum de 1,80 m, doublés de haies végétales composées des essences décrites à l'article 13.

Les clôtures autorisées le long des limites séparatives entre fonds privés sont :

- les murs pleins en pierre ou en maçonnerie enduite, les grillages et treillages en bois ou en métal, d'une hauteur comprise entre 1,50 et 1,80 m et doublés ou non de haies végétales libres ou taillées,
- les haies végétales libres ou taillées d'une hauteur comprise entre 1,50 et 1,80 m et composées des essences décrites à l'article 13,
- les clôtures réalisées à l'aide de poteaux et de plaques structurées en béton toute hauteur maintenues à 1,80 m.

ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur l'unité foncière concernée, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle fixée pour les constructions auxquelles ils sont le plus directement assimilables.

- Constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement
- Construction à usage d'habitation financée avec un prêt aidé de l'État : 1 place de stationnement par logement ».
- Bureaux: une surface égale au moins à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.
- Constructions à usage commercial : Il est exigé une place de stationnement pour les surfaces de vente inférieures ou égale à 150 m². En cas de dépassement du seuil de 150 m², une place de stationnement, par tranche de 25 m² supplémentaires de surface de vente, sera créée.
- Autres constructions : article non réglementé

ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules sont à aménager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

Les surfaces du domaine public réservées au stationnement devront faire l'objet d'un accompagnement paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et engazonnement.

ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 1.

Il n'est pas fixé de COS pour les équipements collectifs et d'infrastructures.

ARTICLE UA 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les 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,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UA 16- -INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Article non réglementé

CHAPITRE 2 : ZONE UB

ZONE URBAINE PERIPHERIQUE DE FAUBOURG

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont seules autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation.
- L'extension des constructions existantes,
- Les constructions à usage commercial, de bureaux et de services,
- Les constructions à usage hôtelier ou de restauration,
- Les constructions à usage d'activité à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur,
- Les constructions à usage d'entrepôts dans le cas de réutilisation de constructions existantes ou dans le cas de construction ne dépassant pas 100 m² d'emprise au sol,
- Les constructions à usage d'équipements collectifs et les constructions (ouvrages infrastructure et superstructure) nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire,
- Les aires de stationnement ouvertes au public.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être

autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 – VOIRIE

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

Toute nouvelle habitation ou toute habitation résultant de la division d'une construction existante doit disposer d'un compteur d'eau individuel.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Les branchements sur le réseau d'assainissement des eaux usées sont obligatoires pour toute construction.

L'évacuation des eaux résiduelles non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

Eaux pluviales

Le débit maximum raccordable des eaux pluviales au réseau public d'assainissement pluvial lorsque celui-ci existe au droit de la parcelle est défini comme suit :

- Pour les constructions portant sur des unités foncières dont la surface est inférieure ou égale à 3 000 m² aucune limitation de débit n'est applicable.
- Pour les constructions portant sur des unités foncières nues dont la surface est supérieure à 3 000 m² et inférieure ou égale à 10 000 m², le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 50 l/s par hectare.
- Pour les constructions portant sur des unités foncières nues dont la surface est supérieure à 10 000 m², le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 15 l/s par hectare.
- Pour les constructions portant sur des unités foncières déjà bâties dont la surface est supérieure à 3 000 m², le débit maximum raccordable est celui généré par l'imperméabilisation actuelle, dès lors que la surface de l'aménagement projeté n'excède pas 20% de la surface de

l'unité foncière, les règles relatives aux unités foncières nues sont applicables sur la totalité de la surface de l'unité foncière.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3.- AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE, ...)

Les réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Article non réglementé

ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique :

Les constructions indépendantes et leurs annexes doivent être édifiées en recul de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer, le recul étant alors égal ou supérieur à 5 m . La construction principale doit être contenue dans une bande de 25 m comptés par rapport à l'alignement de la voie.

Les constructions développées sous forme d'opération d'ensemble et/ou d'habitat groupé de plus de 3 logements peuvent être édifiées à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer ; la construction principale doit être contenue dans une bande de 25 m comptés par rapport à l'alignement de la voie.

Toutes les constructions principales doivent être contenues dans une emprise de 25 m comptés par rapport à l'alignement de la voie.

Les garages peuvent être édifiées à l'alignement ou en recul des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, le recul étant alors égal ou supérieur à 5 m.

Les abris de jardin doivent être édifiés en recul de l'alignement égal ou supérieur à 3 m.

Implantation par rapport aux autres emprises publiques (voies piétonnes, jardin public...) :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul égal ou supérieur à 2 m.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes...), et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire, peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales peuvent être édifiées en contiguïté d'une au plus des limites séparatives touchant une voie.

Les annexes, exception faite des piscines et des abris de jardin peuvent être implantées en contiguïté d'une au plus des limites séparatives.

Si la construction ne jouxte pas une limite séparative, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 3 m.

Les piscines doivent être implantées en retrait d'au moins 3 m des limites séparatives.

Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m à l'égout, peuvent être implantés en limites séparatives ou en retrait égal ou supérieur à 1 m.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes...), et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire, peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions principales est limitée à 6 m à l'égout du toit.

La hauteur des annexes accolées ou non à la construction principale est limitée à 4,5 m à l'égout du toit.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...), ni aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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 ».

1 – CONSTRUCTIONS EXISTANTES

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitations et extensions : apparence, mise en œuvre, matériaux, rythmes de composition, modénatures, finitions, profils... Toutefois, des constructions faisant appel à des formes architecturales ou à des techniques nouvelles, qui n'auraient pas été envisagées par le présent règlement, peuvent être autorisées sous réserve de leur bonne intégration à leur environnement naturel ou bâti.

Façades

La création de nouveaux percements dans un bâtiment existant doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent obligatoirement s'intégrer à la composition des façades : apparence, mise en œuvre, matériaux, rythmes de composition, modénatures, finitions, profils... Pour les encadrements, le matériau et l'appareillage des baies anciennes existantes doivent être respectés.

Pour les ravalements, enduit et peinture sont interdits sur les murs et ouvrages en pierre de taille ou en brique prévus pour rester apparents. Les éléments dégradés ou manquants doivent être remplacés en respectant finition et appareillage. Les ouvrages en moellons (silex par exemple) peuvent recevoir un enduit couvrant ou un enduit à pierres vues affleurant les têtes des moellons. pierre reconstituée, chaux artificielle, revêtements plastiques épais, etc sont proscrits.

Toitures

La toiture de la construction principale doit comporter et/ou conserver deux versants de pente égale ou supérieure à 40° ; les seuls matériaux autorisés sont la tuile plate de couleur brun rouge (rives et faîtages scellés, environ 22 unités/m² au minimum) ou l'ardoise (20 x 30 cm environ, pose droite).

Les extensions et les annexes accolées ou non à la construction principale peuvent avoir une pente différente sous réserve qu'elles soient bien intégrées dans la composition architecturale d'ensemble.

Les lucarnes doivent respecter les forme, proportion et aspect des modèles existants.

Les châssis de toit seront de type encastré sans présenter de saillie par rapport au plan de la couverture ; la limitation de leur nombre ou de leur dimension pourra être imposée (exemple : surface des châssis inférieure à 1 m²).

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les vérandas et les verrières.

Les devantures commerciales doivent respecter le style, les proportions et les rythmes architecturaux des immeubles auxquels elles doivent s'intégrer ainsi que les bandeaux et enseignes.

2 – CONSTRUCTIONS NEUVES

Le traitement volumétrique des constructions devra correspondre à la fonction du bâtiment sans vocabulaire architectural superflu.

Façades

Pour les façades des constructions principales, leurs extensions et leurs annexes, l'utilisation de matériaux de parement comme les faux moellons, les fausses briques, les faux bois, les bardeaux bitumineux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés sont interdits.

Les couleurs violentes ainsi que le blanc en principal sur les parois extérieures sont prohibés.

Les abris de jardin peuvent être en matériaux traditionnels (pierre, brique, parpaing enduit...), en bois ou en PVC. Les tôles ondulées galvanisées sont interdites.

Toitures

Les toitures des constructions principales doivent comporter au moins deux versants de pente égale ou supérieure à 40°

Les extensions et les annexes accolées ou non à la construction principale peuvent avoir une pente différente sous réserve qu'elles soient bien intégrées dans la composition architecturale d'ensemble.

Les constructions et leurs annexes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 25 m² doivent être couvertes en tuile plate sans relief de couleur brun rouge (rives et faîtages scellés, environ 22 unités/m² au minimum) ou en ardoise (dimensions maximales des ardoises de 20x30 cm, pose droite).

Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 25 m², des matériaux de couverture différents peuvent être acceptés sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement existant et d'être de teinte grise, ardoise ou brun rouge.

Les tôles ondulées galvanisées et les plaques ondulées sont toutefois interdites.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les vérandas et les verrières

Dans le cas de constructions publiques ou d'intérêt collectif, d'un ensemble de constructions groupées présentant une unité de construction architecturale, des pentes de toit différentes et l'emploi de matériaux différents peuvent être acceptés.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Clôtures

En application de l'article R. 421-12 d du Code de l'Urbanisme, l'édification de clôture est soumise à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 21 janvier 2009).

Les terrains ne doivent pas être obligatoirement clos, tant le long des voies ouvertes à la circulation que le long des limites séparatives.

En cas de clôture des terrains :

Les clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont :

- les murs pleins, en pierres ou en maçonnerie enduite d'une hauteur maximum de 1,40 m et d'une épaisseur minimum de 0,20 m ; l'ensemble devra être en harmonie avec la construction ;
- les clôtures à claire-voie avec muret de 0,60 m de hauteur maximum et de 0,20 m d'épaisseur comportant ou non des grilles en barreaudage métallique, en bois, en PVC ou en aluminium, le tout n'excédant pas une hauteur maximum de 1,60 m,
- les grilles métalliques de 1,60 m,
- les haies végétales libres ou taillées doublées ou non de grillages d'une hauteur maximum de 1,60m et composées d'essences locales décrites à l'article 13.

Les murs traditionnels existants devront être reconstruits à l'identique (hauteur, traitement de faîtage, aspects).

Les portails et portillons seront traités simplement.

Les clôtures autorisées le long des voies piétonnes sont :

- les clôtures à claire-voie, sur muret de 0,60 m de hauteur maximum surmonté d'une grille ou d'un barreaudage métallique, en bois, en aluminium ou en PVC, le tout n'excédant pas une hauteur maximum de 1,80 m,
- les grillages d'une hauteur maximum de 1,80 m, doublés de haies végétales composées des essences décrites à l'article 13,

Les clôtures autorisées le long des limites séparatives sont :

- les murs pleins en pierre ou en maçonnerie enduite d'une hauteur maximum de 1,80m,
- les grillages et treillages en bois ou en métal d'une hauteur maximum de 1,80m doublés ou non de haies végétales libres ou taillées,
- les haies végétales libres ou taillées d'une hauteur maximum de 1,80m et composées des essences décrites à l'article 13.
- les clôtures réalisées à l'aide de poteaux et de plaques en ciment toute hauteur maintenues à 1,80 m.

ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur l'unité foncière concernée, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle fixée pour les constructions auxquelles ils sont le plus directement assimilables.

- Constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement
- Construction à usage d'habitation financée avec un prêt aidé de l'État : 1 place de stationnement par logement ».
- Bureaux : une surface égale au moins à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.
- Constructions à usage commercial : Il est exigé une place de stationnement pour les surfaces de vente inférieures ou égale à 150 m². En cas de dépassement du seuil de 150 m², une place de stationnement, par tranche de 25 m² supplémentaires de surface de vente, sera créée.
- Autres constructions : article non réglementé.

ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

20 % de la surface du terrain devront être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.

Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules sont à aménager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront obligatoirement composés d'essences locales (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre, le houx... et pour les arbres à hautes tiges, le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul, le hêtre...).

ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

ARTICLE UB 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les 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,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UB 16- -INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Article non réglementé

CHAPITRE 3 : ZONE Uc

ZONE URBAINE RECENTE PAVILLONNAIRE

ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation,
- L'extension des constructions existantes,
- Les constructions à usage commercial, de bureaux et de services.
- Les constructions à usage d'activité à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en terme de nuisance et d'aspect extérieur,
- Les constructions à usage d'équipements collectifs et les constructions (ouvrages infrastructure et superstructure) nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire,

ARTICLE UC3 - ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 – VOIRIE

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UC4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

Toute nouvelle habitation ou toute habitation résultant de la division d'une construction existante doit disposer d'un compteur d'eau individuel.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Les branchements sur le réseau d'assainissement des eaux usées sont obligatoires pour toute construction.

L'évacuation des eaux résiduelles non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

Eaux pluviales

Le débit maximum raccordable des eaux pluviales au réseau public d'assainissement pluvial lorsque celui-ci existe au droit de la parcelle est défini comme suit :

-Pour les constructions portant sur des unités foncières dont la surface est inférieure ou égale à 3 000 m² aucune limitation de débit n'est applicable.

-Pour les constructions portant sur des unités foncières nues dont la surface est supérieure à 3 000 m² et inférieure ou égale à 10 000 m², le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 50 l/s par hectare.

-Pour les constructions portant sur des unités foncières nues dont la surface est supérieure à 10 000 m², le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 15 l/s par hectare.

-Pour les constructions portant sur des unités foncières déjà bâties dont la surface est supérieure à 3 000 m², le débit maximum raccordable est celui généré par l'imperméabilisation actuelle, dès lors que la surface de l'aménagement projeté n'excède pas 20% de la surface de l'unité foncière, les règles relatives aux unités foncières nues sont applicables sur la totalité de la surface de l'unité foncière.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3.- AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE, ...)

Les réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE UC5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique :

Les constructions principales indépendantes et leurs annexes doivent être édifiées en recul de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer, le recul étant alors égal ou supérieur à 5 m.

Les constructions développées sous forme d'opération d'ensemble et/ou d'habitat groupé de plus de 3 logements peuvent être édifiées à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, le recul étant alors égal ou supérieur à 2 m .

Toutes les constructions principales doivent être contenues dans une emprise de 25 m comptés par rapport à l'alignement de la voie.

Les garages peuvent être édifiées à l'alignement ou en recul des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, le recul étant alors égal ou supérieur à 5 m.

Les abris de jardin doivent être édifiés en recul de l'alignement égal ou supérieur à 3 m.

Implantation par rapport aux autres emprises publiques (voies piétonnes, jardin public...) :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul égal ou supérieur à 2 m.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes...), et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales peuvent être édifiées en contiguïté d'une au plus des limites séparatives touchant une voie.

Les annexes, exception faite des piscines et des abris de jardin, peuvent être implantées en contiguïté d'une au plus des limites séparatives.

Si la construction ne jouxte pas une limite séparative, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 3 m.

Les piscines doivent être implantées en retrait d'au moins 3 m des limites séparatives.
Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m à l'égout du toit peuvent être implantés en limites séparatives ou en retrait égal ou supérieur à 1 m.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes...), et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UC10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 5 m à l'égout du toit.
Cette règle ne s'applique pas pour les constructions développées sous forme d'opération d'ensemble et/ou d'habitat groupé de plus de 3 logements dont la hauteur est limitée à 7 m à l'égout du toit.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 m à l'égout du toit.

Aucune construction ne devra comporter plus d'un étage entier sur rez-de-chaussée (R+1+combles).

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...), ni aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE UC11 - ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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 ».

Façades

Pour les façades des constructions principales, leurs extensions et leurs annexes, l'utilisation de matériaux de parement comme les faux moellons, les fausses briques, les faux bois, les bardeaux bitumineux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés sont interdits.

Les couleurs violentes ainsi que le blanc en principal sur les parois extérieures sont prohibés.

Les abris de jardin peuvent être en matériaux traditionnels (pierre, brique, parpaing enduit...), en bois ou en PVC. Les tôles ondulées galvanisées sont interdites.

Toitures

Les toitures des constructions principales doivent comporter au moins deux versants de pente égale ou supérieure à 40°. Les toitures partiellement en terrasse sont autorisées sous réserve de présenter une superficie maximale de 15 % de l'emprise au sol de la construction.

Les extensions et les annexes accolées ou non à la construction principale peuvent avoir une pente différente sous réserve qu'elles soient bien intégrées dans la composition architecturale d'ensemble.

Pour les constructions et leurs annexes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 25 m²,

les seuls matériaux autorisés sont la tuile plate ou tuile mécanique petit moule ou d'aspect petit moule de teinte brun rouge ou noire, vieillie, brunie ou flammée (rives et faîtages scellés, environ 20 unités/m² au minimum) ou l'ardoise (dimensions maximales des ardoises de 20x30 cm, pose droite).

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 25 m², des matériaux de couverture différents sont admis à l'exception des tôles ondulées et des plaques ondulées.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les vérandas et les verrières

Dans le cas de constructions publiques ou d'intérêt collectif, d'un ensemble de constructions groupées présentant une unité de construction architecturale, des pentes de toit différentes et l'emploi de matériaux différents peuvent être acceptés.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Clôtures

En application de l'article R. 421-12 d du Code de l'Urbanisme, l'édification de clôture est soumise à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 21 janvier 2009).

Les terrains ne doivent pas être obligatoirement clos, tant le long des voies ouvertes à la circulation que le long des limites séparatives.

En cas de clôture des terrains :

Les clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont :

- les murs pleins, en pierres ou en maçonnerie enduite d'une hauteur maximum de 1,40 m et d'une épaisseur minimum de 0,20 m ; l'ensemble devra être en harmonie avec la construction ;
- les clôtures à claire-voie, sur muret de 0,60 m de hauteur maximum surmonté d'une grille ou d'un barreaudage métallique, en bois, en aluminium ou en PVC, le tout n'excédant pas une hauteur maximum de 1,60 m,

- des haies végétales libres ou taillées, doublées ou non de grillages, d'une hauteur maximum de 1,60m et composées d'essences locales décrites à l'article 13.

Les portails et portillons seront traités simplement.

Les clôtures autorisées le long des voies piétonnes sont :

- des clôtures à claire-voie, sur muret de 0,60 m de hauteur maximum surmonté d'une grille ou d'un barreaudage métallique, en bois, en aluminium ou en PVC, le tout n'excédant pas une hauteur maximum de 1,80 m,
- les grillages d'une hauteur maximum de 1,80 m, doublés de haies végétales composées des essences décrites à l'article 13,

Les clôtures autorisées le long des limites séparatives sont :

- des grillages, treillages en bois ou en métal d'une hauteur maximum de 1,80m et doublés ou non de haies végétales libres ou taillées,
- des haies végétales libres ou taillées, d'une hauteur maximum de 1,80m, et composées des essences locales décrites à l'article 13,
- les clôtures réalisées à l'aide de poteaux et de plaques en ciment toute hauteur maintenues à 1,80 m.

ARTICLE UC12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur l'unité foncière concernée, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle fixée pour les constructions auxquelles ils sont le plus directement assimilables.

- Constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement
- Construction à usage d'habitation financée avec un prêt aidé de l'État : 1 place de stationnement par logement ».
- Autres constructions : article non réglementé.

ARTICLE UC13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

30 % de la surface du terrain devront être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.

Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules sont à aménager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront obligatoirement composés d'essences locales (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre, le houx... et pour les arbres à hautes tiges, le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul, le hêtre...).

ARTICLE UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

ARTICLE Uc 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,

- intégrer les 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,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UC16- -INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Article non réglementé

CHAPITRE 4 : ZONE Ud

ZONE URABINE POUR L'EQUIPEMENT EDUCATIF AULIEUDIT « LES BOIS DE DEJARDS »

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE UD2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées

- Les constructions à usage d'habitation et d'hébergement
- L'extension des constructions existantes,
- Les constructions à usage de bureaux et de services.
- Les constructions à usage d'équipements collectifs et les constructions (ouvrages infrastructure et superstructure) nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 – VOIRIE

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

Toute nouvelle habitation ou toute habitation résultant de la division d'une construction existante doit disposer d'un compteur d'eau individuel.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Les branchements sur le réseau d'assainissement des eaux usées sont obligatoires pour toute construction.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

Eaux pluviales

Le débit maximum raccordable des eaux pluviales au réseau public d'assainissement pluvial lorsque celui-ci existe au droit de la parcelle est défini comme suit :

-Pour les constructions portant sur des unités foncières dont la surface est inférieure ou égale à 3 000 m² aucune limitation de débit n'est applicable.

-Pour les constructions portant sur des unités foncières nues dont la surface est supérieure à 3 000 m² et inférieure ou égale à 10 000 m², le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 50 l/s par hectare.

-Pour les constructions portant sur des unités foncières nues dont la surface est supérieure à 10 000 m², le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 15 l/s par hectare.

-Pour les constructions portant sur des unités foncières déjà bâties dont la surface est supérieure à 3 000 m², le débit maximum raccordable est celui généré par l'imperméabilisation actuelle, dès lors que la surface de l'aménagement projeté n'excède pas 20% de la surface de l'unité foncière, les règles relatives aux unités foncières nues sont applicables sur la totalité de la surface de l'unité foncière.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3.- AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE, ...)

Les réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Article non réglementé

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

Les constructions et les annexes doivent être édifiées soit à l'alignement soit en recul de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer, le recul étant alors égal ou supérieur à 5 m ;

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes...), peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

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

Les constructions principales peuvent être édifiées en contiguïté d'une au plus des limites séparatives touchant une voie.

Les annexes, exception faite des piscines et des abris de jardin, peuvent être implantées en contiguïté d'une au plus des limites séparatives.

Si le bâtiment à construire ne jouxte pas ladite limite séparative, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 3 m.

Les piscines doivent être implantées en retrait d'au moins 3 m des limites séparatives.

Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m à l'égout du toit, peuvent être implantés en limites séparatives ou en retrait égal ou supérieur à 1 m.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes...), peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

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

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 20% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 10 m à l'égout du toit.

La règle précédente ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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 ».

Façades

Pour les façades, l'utilisation de matériaux de parement comme les faux moellons, les fausses briques, les faux bois, les bardeaux bitumineux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés sont interdits.

Toitures

Les toitures des constructions principales et de leurs extensions peuvent comporter des versants à pente ou être en terrasse.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Clôtures

En application de l'article R. 421-12 d du Code de l'Urbanisme, l'édification de clôture est soumise à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 21 janvier 2009).

Les terrains ne doivent pas être obligatoirement clos, tant le long des voies ouvertes à la circulation que le long des limites séparatives.

En cas de clôture des terrains :

Les clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont

- des clôtures à claire-voie (muret de 0,60 m de hauteur maximum surmonté d'une grille ou d'un barreaudage métallique, en bois, en aluminium ou en PVC), d'une hauteur maximale de 2 m;
- des haies végétales libres ou taillées doublées ou non de grillages, d'une hauteur maximale de 2 m et composées d'essences locales décrites à l'article 13.

Les clôtures autorisées le long des limites séparatives sont :

- les grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies végétales libres ou taillées d'une hauteur maximale de 2 m,
- les haies végétales libres ou taillées composées des essences décrites à l'article 13 et d'une hauteur maximale de 2 m,
- les clôtures réalisées à l'aide de poteaux et de plaques en ciment toute hauteur maintenues à 2 m.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur l'unité foncière concernée, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Une place au moins égale à 200 m² de la surface de plancher des constructions est affectée au stationnement.

ARTICLE UD13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

40 % de la surface du terrain devront être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.

Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules sont à aménager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront obligatoirement composés d'essences locales (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre, le houx... et pour les arbres à hautes tiges, le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul, le hêtre...).

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

ARTICLE UD 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les 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,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UD 16- -INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Article non réglementé

CHAPITRE 5: ZONE Ue

ZONE URBAINE A VOCATION D'EQUIPEMENT

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites

Toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées

- Les constructions, occupations du sol, aménagements et installations à usage d'équipement liées et nécessaires au fonctionnement d'un pôle éducatif, pédagogique, sportif et de loisirs ou culturel, ainsi que leur extension et leurs annexes accolées ou non au bâtiment principal,
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur le terrain. Les locaux d'habitation devront être inclus dans l'un des bâtiments autorisés,
- Les constructions à usage d'équipements collectifs et les constructions (ouvrages infrastructure et superstructure) nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire,
- Les aires de stationnement ouvertes au public,

ARTICLE Ue 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 – VOIRIE

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

Toute nouvelle habitation ou toute habitation résultant de la division d'une construction existante doit disposer d'un compteur d'eau individuel.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Les branchements sur le réseau d'assainissement des eaux usées sont obligatoires pour toute construction.

L'évacuation des eaux résiduelles non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

Eaux pluviales

Le débit maximum raccordable des eaux pluviales au réseau public d'assainissement pluvial lorsque celui-ci existe au droit de la parcelle est défini comme suit :

- Pour les constructions portant sur des unités foncières dont la surface est inférieure ou égale à 3 000 m² aucune limitation de débit n'est applicable.
- Pour les constructions portant sur des unités foncières nues dont la surface est supérieure à 3 000 m² et inférieure ou égale à 10 000 m², le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 50 l/s par hectare.
- Pour les constructions portant sur des unités foncières nues dont la surface est supérieure à 10 000 m², le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 15 l/s par hectare.
- Pour les constructions portant sur des unités foncières déjà bâties dont la surface est supérieure à 3 000 m², le débit maximum raccordable est celui généré par l'imperméabilisation

actuelle, dès lors que la surface de l'aménagement projeté n'excède pas 20% de la surface de l'unité foncière, les règles relatives aux unités foncières nues sont applicables sur la totalité de la surface de l'unité foncière.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3.- AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE, ...)

Les réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Article non réglementé.

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

Les constructions et les annexes doivent être édifiées soit à l'alignement, soit en recul de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer, le recul étant alors égal ou supérieur à 2 m ;

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes...), et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

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

Les constructions peuvent s'implanter :

- sur au plus une limite séparative
- ou à retrait d'une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

La règle précédente ne s'applique pas :

- Dans les zones limitrophes aux habitations, les aires de stationnement devront respecter un retrait de 2 m par rapport à la limite séparative.
- pour la réalisation d'une extension, qui ne respecte pas les règles précédentes,
- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...), ni aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

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

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées de façon à ce que soient satisfaites les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à l'égout du toit est fixée à :

- 8 m pour les constructions à usage d'équipement collectif
- 5 m pour les autres constructions

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes...), et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent présenter une simplicité de volume.

Façades

La couleur blanche et les teintes vives sont interdits pour les tout type de revêtement extérieur.

Toitures

Les toitures devront respecter des colorations plutôt neutres (bacs aciers prélaqués de couleur sombre...).

Clôtures

En application de l'article R. 421-12 d du Code de l'Urbanisme, l'édification de clôture est soumise à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 21 janvier 2009).

Les terrains ne doivent pas être obligatoirement clos, tant le long des voies ouvertes à la circulation que le long des limites séparatives.

En cas de clôture des terrains, les clôtures devront être réalisées d'un grillage de couleur sombre sur piquets métalliques et être d'une hauteur maximale de 2 m.

ARTICLE Ue 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré sur l'unité foncière concernée, en dehors de la voie publique.

Dans les zones limitrophes aux habitations, les aires de stationnement devront respecter un retrait de 2 m par rapport à la limite séparative. Le retrait pourra être planté.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

ARTICLE Ue 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces laissés libres sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et engazonnement.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront obligatoirement composés d'essences locales (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre, le houx,... et pour les arbres à hautes tiges, le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul, le hêtre,...).

ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE Ue 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les 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,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE Ue 16- -INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Article non réglementé

CHAPITRE 6: ZONE UX

ZONE URBAINE A VOCATION D'ACTIVITES

ARTICLE Ux1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Les nouvelles constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 2.

Les carrières, extractions de matériaux et gravières.

Les nouveaux terrains aménagés, permanents ou temporaires, pour l'accueil des campeurs et des caravanes.

Les aires de stationnement des gens du voyage.

Le stationnement isolé de caravanes.

Les garages et stationnements collectifs de caravanes, à ciel ouvert.

Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisirs.

Les constructions légères destinées à l'habitat ou aux loisirs (maisons mobiles,...).

Tout stockage de matériaux en bordure de voie publique.

Le stationnement de toute forme de benne, remorque est interdit en bordure de voie publique.

Toute construction ou ouvrage, notamment d'élévation, de nature à porter atteinte à l'unité architecturale harmonieuse des lieux, comme par exemple tour, pylône de grande hauteur, mât, statue, silo, Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics, d'intérêt général ou collectif.

De plus, sont interdites en secteur Uxc, les constructions à usage industriel et artisanal

ARTICLE Ux2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées :

- Les constructions à usage artisanal et industriel sauf en secteur Uxc,
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des diverses activités. Dans ce cas, les habitations doivent être intégrées au volume des bâtiments à usage d'activité, à raison d'une unité par entreprise.
- L'extension des constructions d'habitation, dans une limite de 30% de l'emprise de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.
- Les annexes des habitations existantes et abris de jardin sous réserve de présenter une superficie inférieure à 20 m² pour les annexes (garage, véranda, ...) et 5 m² pour les abris de jardin.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les aires de stockage ou entrepôts à l'extérieur sous réserve des prescriptions de l'article 11.
- Les constructions à usage d'équipements collectifs et les constructions (ouvrages infrastructure et superstructure) nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ou d'intérêt collectif.

- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire.

De plus, en secteur Uxc, sont autorisées les constructions à usage commercial, de bureaux et de services,

ARTICLE Ux3 - ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 – VOIRIE

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Ux 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

Toute nouvelle habitation ou toute habitation résultant de la division d'une construction existante doit disposer d'un compteur d'eau individuel.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Les branchements sur le réseau d'assainissement des eaux usées sont obligatoires pour toute construction.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

Eaux pluviales

Le débit maximum raccordable des eaux pluviales au réseau public d'assainissement pluvial lorsque celui-ci existe au droit de la parcelle est défini comme suit :

-Pour les constructions portant sur des unités foncières dont la surface est inférieure ou égale à 3 000 m² aucune limitation de débit n'est applicable.

-Pour les constructions portant sur des unités foncières nues dont la surface est supérieure à 3 000 m² et inférieure ou égale à 10 000 m², le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 50 l/s par hectare.

-Pour les constructions portant sur des unités foncières nues dont la surface est supérieure à 10 000 m², le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 15 l/s par hectare.

-Pour les constructions portant sur des unités foncières déjà bâties dont la surface est supérieure à 3 000 m², le débit maximum raccordable est celui généré par l'imperméabilisation actuelle, dès lors que la surface de l'aménagement projeté n'excède pas 20% de la surface de l'unité foncière, les règles relatives aux unités foncières nues sont applicables sur la totalité de la surface de l'unité foncière.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3.- AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE, ...)

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

Article Ux5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE Ux6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique :

Les constructions doivent être implantées en recul de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer ; le recul étant alors égal ou supérieur à 10 m sur l'ensemble des voies.

Cette règle ne s'applique pas pour les auvents, marquises et autres ouvrages légers qui peuvent être implantés à un recul de l'alignement égal ou supérieur à 5 m.

Dans le **secteur Uxc**, les constructions doivent être implantées en recul de l'alignement de la Rd 6; le recul étant alors égal à 45 m.

Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes...), et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de

l'activité ferroviaire, peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

ARTICLE Ux7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée d'une limite séparative à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes...), et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire, peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

ARTICLE Ux8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées de façon à ce que soient satisfaites les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique.

ARTICLE Ux9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE Ux10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à l'égout du toit est fixée à :

- 8 m pour les constructions à usage d'activité,
- 5 m pour les constructions à usage d'habitation.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...), ni aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE Ux11 - ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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 ».

Le traitement volumétrique des constructions devra correspondre à la fonction du bâtiment sans vocabulaire architectural superflu.

Les stations gaz doivent obligatoirement être enterrées.

Façades

Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

Les façades des extensions de constructions existantes présenteront les mêmes caractéristiques que le bâtiment principal.

La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade.

La couleur blanche et les teintes vives sont interdits pour tous les types de revêtement extérieur.

Toitures

Les toitures devront s'harmoniser avec les façades et respecter des colorations plutôt neutres (bacs aciers prélaqués de couleur sombre et mates...).

Clôtures

En application de l'article R. 421-12 d du Code de l'Urbanisme, l'édification de clôture est soumise à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 21 janvier 2009).

Les terrains ne doivent pas être obligatoirement clos, tant le long des voies ouvertes à la circulation que le long des limites séparatives.

En cas de clôture des terrains, les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion.

D'une hauteur maximale de 1,80 m, elles doivent être réalisées d'un grillage de couleur sombre sur piquets métalliques de même couleur.

En limite séparative, sont toutefois autorisées les clôtures réalisées à l'aide de poteaux et de plaques en ciment toute hauteur maintenues à 1,80 m de hauteur.

Toutefois, dans le secteur Uxc, aucun type clôture n'est autorisé le long de la RD 6.

ARTICLE Ux12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière concernée, en dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique. Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation admises : deux places de stationnement par logement,
- pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) : une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher,
- pour les établissements industriels : une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher

Toutefois, le nombre de stationnement des véhicules peut être réduit jusqu'à une place de stationnement pour 200 m² de surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire est inférieure à un emploi pour 25 m².

- Pour les établissements commerciaux : une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.

ARTICLE Ux13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La bande de retrait par rapport à l'emprise des voies publiques sera paysagée de façon à agrémenter l'interface entre la zone d'activité et les voies. Toute utilisation de ce retrait à des fins de stockage, parking ou de présentation commerciale est interdite.

Il sera apporté une attention spéciale à l'aménagement des aires de stationnement et de stockage afin que celles-ci ne nuisent pas à la qualité de l'environnement urbain et naturel.

Les aires de stockage ou entrepôts à l'extérieur seront traitées par un système d'écran végétal ou minéral, de façon à ce que les matériaux ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront obligatoirement composés d'essences locales (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre et le houx, pour les arbres à hautes tiges, le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul et le hêtre).

ARTICLE Ux14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE Ux 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les 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,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE Ux 16- -INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Article non réglementé

5 Le règlement

Le projet de la ZAC des Antennes impacte les règlements des zones 1AU, Nf et Nfa.

5.1 Zone 1AU

Articles du règlement	Observations ou proposition de modification
Article 1AU1- Occupations et utilisation du sol interdites	Pas d'observations
Article 1AU2- Occupations et utilisation du sol autorisées sous conditions	Pas d'observations
Article 1AU3- Accès et voirie	Pas d'observations
Article 1AU4- Desserte par les réseaux Eaux usées Les branchements sur le réseau d'assainissement des eaux usées sont obligatoires pour toute construction. L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire. Eaux pluviales Le débit maximum raccordable des eaux pluviales au réseau public d'assainissement pluvial lorsque celui-ci existe au droit de la parcelle est défini comme suit : -Pour les constructions portant sur des unités foncières dont la surface est inférieure ou égale à 3 000 m ² aucune limitation de débit n'est applicable. -Pour les constructions portant sur des unités foncières nues dont la surface est supérieure à 3 000 m ² et inférieure ou égale à 10 000 m ² , le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 50 l/s par hectare. -Pour les constructions portant sur des unités foncières nues dont la surface est supérieure à 10 000 m ² , le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 15 l/s par hectare. -Pour les	Eaux usées Pas d'observations Eaux pluviales Dans le secteur 1AUa, nonobstant les dispositions applicables aux autres parties de la zone, les eaux pluviales des constructions devront être traitées par infiltration en totalité à l'intérieur de la parcelle. L'objectif de rejet "zéro" pourra être atteint en limitant les surfaces imperméables et en réalisant des ouvrages d'infiltration enterrés ou à l'air libre.

constructions portant sur des unités foncières déjà bâties dont la surface est supérieure à 3 000 m², le débit maximum raccordable est celui généré par l'imperméabilisation actuelle, dès lors que la surface de l'aménagement projeté n'excède pas 20% de la surface de l'unité foncière, les règles relatives aux unités foncières nues sont applicables sur la totalité de la surface de l'unité foncière. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.	
Article 1AU5- caractéristiques des terrains Article non réglementé	Pas d'observations
Article 1AU6- implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques <u>Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique</u> : les constructions indépendantes et leurs annexes doivent être édifiées en recul de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer, le recul étant alors égal ou supérieur à 5 m. <u>Les constructions développées sous forme d'opération d'ensemble et/ou d'habitat groupé de plus de 3 logements</u> peuvent être édifiées à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer; le recul étant alors égal ou supérieur à 2 m. <u>Les garages</u> peuvent être édifiées à l'alignement ou en recul des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, le recul étant alors égal ou supérieur à 5 m. Les abris de jardin doivent être édifiés en recul de l'alignement égal ou supérieur à 3 m. Implantation par rapport aux autres emprises publiques (voies piétonnes, jardin public...) : Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul égal ou supérieur à 2 m. Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions,	Dans le secteur 1AUa, nonobstant les dispositions applicables aux autres parties de la zone, les constructions devront être édifiées à l'alignement ou avec un recul au moins égal à 3 m de l'emprise des voies ouvertes à la circulation.

installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes...), et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.	
Article 1AU7- implantation des constructions par rapport aux limites séparatives [...Si la construction ne jouxte pas une limite séparative, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 3 m...]	Pas d'observations
Article 1AU8- implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Pas d'observations
Article 1AU9- Emprise au sol « L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la superficie totale du terrain. »	Dans le secteur 1AUa, le minimum de 40% est porté à 50% pour les immeubles collectifs. Lorsque les rez-de-chaussée de ces immeubles collectifs de logements, sont affectés au stationnement des véhicules, la surface de stationnement correspondante (à raison de 15m ² par place) n'est pas comptabilisée dans le ratio d'emprise au sol.
Article 1AU10- Hauteur maximale des constructions La hauteur des constructions principales est limitée à 5 m à l'égout du toit. Cette règle ne s'applique pas pour les constructions développées sous forme d'opération d'ensemble et/ou d'habitat groupé de plus de 3 logements dont la hauteur est limitée à 7 m à l'égout du toit. La hauteur des annexes accolées ou non à la construction principale est limitée à 4,5 m à l'égout du toit. Aucune construction ne devra comporter plus d'un étage entier sur rez-de-chaussée (R+1+combles). Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou	Dans le secteur 1AUa, nonobstant les dispositions applicables dans le reste de la zone, la hauteur des constructions ne pourra excéder 9,50 m mesurés à l'égout de toiture ou à l'acrotère, avant l'attique (dans le cas de toitures terrasses). Aucune construction ne devra comporter plus de deux étages droits sur rez-de-chaussée, ils pourront être surmontés d'un niveau sous combles (dans le cas de toitures à versants) ou d'un niveau en attique dans le cas d'une toiture en terrasse.

nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...), ni aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire	
Article 1AU11- Aspect extérieur	Dans le secteur 1AUa les constructions devront respecter les prescriptions complémentaires suivantes : Façades : l'emploi de parement en PVC est interdit. Toitures : - <u>pour les constructions individuelles isolées ou groupées</u>, les toitures terrasses et à versants sont autorisées. - <u>pour les immeubles collectifs et intermédiaires</u>, les couvertures seront réalisées en toiture terrasse, les attiques pourront être couverts soit en terrasse soit avec des toitures à versant de très faibles pentes (inférieures à 15%). Clôtures : Dans le secteur 1AUa : - les différentes limites de hauteur maximum sont harmonisées à la côte d'1,50 m. - le long des limites séparatives les clôtures seront obligatoirement doublées de haies végétales, et l'usage des plaques de ciments interdit.
Article 1AU12 – Stationnement Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur l'unité foncière concernée, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle fixée pour les constructions auxquelles ils sont le plus directement assimilables. - Constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement - Construction à usage d'habitation financée avec un prêt aidé de l'État : 1 place de stationnement par logement. - Bureaux, constructions à usage commercial ou d'activité économique : une	Dans le secteur 1AUa, nonobstant les dispositions applicables dans le reste de la zone, les immeubles collectifs et intermédiaires devront respecter les valeurs minimales suivantes : - pour les T1 et T2, 1 place par logement, - pour les T3, 1,5 place par logement, - pour les T4 et au-delà 2 places par logement.

surface égale au moins à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement. - Autres constructions : article non réglementé.	
Article 1AU13 - Espaces libres et plantations 30 % de la surface du terrain devront être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée. Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules sont à aménager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement. Toutes les haies et tous les arbres à planter seront obligatoirement composés d'essences locales (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre, le houx,... et pour les arbres à hautes tiges, le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul, le hêtre,...).	En outre, dans le secteur 1AUa, il sera réalisé la plantation d'arbres de tige, à raison d'1 sujet par fraction de 250 m² de surface de l'unité foncière de l'opération. La palette des essences est complétée par la possibilité de plantation d'arbres fruitiers comestibles.
Article 1AU14 - Coefficient d'occupation du sol Article non réglementé	Pas d'observations
Article 1AU15 - Performance énergétique et environnementale Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant : - utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, - intégrer les 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,	Pas d'observations

- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ... - orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.	
Article 1AU16 – infrastructures et réseaux de communication électroniques Article non réglementé	Pas d'observations

CHAPITRE 7 : ZONE 1AU

ZONE D'URBANISATION FUTURE A COURT TERME A DOMINANTE HABITAT

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve :

- *qu'il s'agisse d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble,*
 - *de respecter les principes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) du dossier de PLU,*
- Les constructions à usage d'habitation.
 - Les ensembles de constructions groupées à usage principal d'habitation.
 - Les constructions à usage commercial, de bureaux et de services,
 - Les constructions à usage d'équipements collectifs et les constructions (ouvrages infrastructure et superstructure) nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ou d'intérêt collectif.
 - Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire,
 - Les constructions à usage hôtelier et/ou de restauration et/ou de réunion,
 - Les exhaussements et affouillements du sol.
 - Les aires de stationnement ouvertes au public.

ARTICLE 1AU3 - ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 – VOIRIE

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

Toute nouvelle habitation ou toute habitation résultant de la division d'une construction existante doit disposer d'un compteur d'eau individuel.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Les branchements sur le réseau d'assainissement des eaux usées sont obligatoires pour toute construction.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

Eaux pluviales

Le débit maximum raccordable des eaux pluviales au réseau public d'assainissement pluvial lorsque celui-ci existe au droit de la parcelle est défini comme suit :

-Pour les constructions portant sur des unités foncières dont la surface est inférieure ou égale à 3 000 m² aucune limitation de débit n'est applicable.

-Pour les constructions portant sur des unités foncières nues dont la surface est supérieure à 3 000 m² et inférieure ou égale à 10 000 m², le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 50 l/s par hectare.

-Pour les constructions portant sur des unités foncières nues dont la surface est supérieure à 10 000 m², le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 15 l/s par hectare.

-Pour les constructions portant sur des unités foncières déjà bâties dont la surface est supérieure à 3 000 m², le débit maximum raccordable est celui généré par l'imperméabilisation actuelle, dès lors que la surface de l'aménagement projeté n'excède pas 20% de la surface de

l'unité foncière, les règles relatives aux unités foncières nues sont applicables sur la totalité de la surface de l'unité foncière.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3.- AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE, ...)

Les réseaux doivent être enterrés.

Article 1AU5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Article non réglementé

ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique :

Les constructions indépendantes et leurs annexes doivent être édifiées en recul de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer, le recul étant alors égal ou supérieur à 5 m .

Les constructions développées sous forme d'opération d'ensemble et/ou d'habitat groupé de plus de 3 logements peuvent être édifiées à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer; le recul étant alors égal ou supérieur à 2 m .

Les garages peuvent être édifiées à l'alignement ou en recul des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, le recul étant alors égal ou supérieur à 5 m.

Les abris de jardin doivent être édifiés en recul de l'alignement égal ou supérieur à 3 m.

Implantation par rapport aux autres emprises publiques (voies piétonnes, jardin public...) :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul égal ou supérieur à 2 m. Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes...), et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté d'une au plus des limites séparatives touchant une voie.

Si la construction ne jouxte pas une limite séparative, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 3 m.

Les piscines doivent être implantées en retrait d'au moins 3 m de toute limite séparative.

Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m à l'égout, peuvent être implantés en limites séparatives ou en retrait égal ou supérieur à 1 m.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes...), et les constructions et

installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions principales est limitée à 5 m à l'égout du toit.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions développées sous forme d'opération d'ensemble et/ou d'habitat groupé de plus de 3 logements dont la hauteur est limitée à 7 m à l'égout du toit.

La hauteur des annexes accolées ou non à la construction principale est limitée à 4,5 m à l'égout du toit.

Aucune construction ne devra comporter plus d'un étage entier sur rez-de-chaussée (R+1+combles).

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...), ni aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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 ».

Façades

Pour les façades des constructions principales, leurs extensions et leurs annexes, l'utilisation de matériaux de parement comme les faux moellons, les fausses briques, les faux bois, les bardeaux bitumineux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés sont interdits.

Les couleurs violentes ainsi que le blanc en principal sur les parois extérieures sont prohibés.

Les abris de jardin peuvent être en matériaux traditionnels (pierre, brique, parpaing enduit...), en bois ou en PVC. Les tôles ondulées galvanisées sont interdites.

Toitures

Les toitures des constructions principales doivent comporter au moins deux versants de pente égale ou supérieure à 40°. Les toitures partiellement en terrasse sont autorisées sous réserve de présenter une superficie maximale de 15 % de l'emprise au sol de la construction.

Les extensions et les annexes accolées ou non à la construction principale peuvent avoir une pente différente sous réserve qu'elles soient bien intégrées dans la composition architecturale d'ensemble.

Pour les constructions et leurs annexes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 25 m²

Les seuls matériaux autorisés sont la tuile plate ou tuile mécanique petit moule ou d'aspect petit moule de teinte brun rouge ou noire, vieillie, brunie ou flammée (rives et faîtages scellés, environ 20 unités/m² au minimum) ou l'ardoise (dimensions maximales des ardoises de 20x30 cm, pose droite).

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 25 m², des matériaux de couverture différents sont admis à l'exception des tôles ondulées et des plaques ondulées.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les vérandas et les verrières

Dans le cas de constructions développées sous forme d'opération d'ensemble et/ou d'habitat groupé de plus de 3 logements présentant une unité de construction architecturale, des pentes de toit différentes et l'emploi de matériaux différents peuvent être acceptés.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Clôtures

En application de l'article R. 421-12 d du Code de l'Urbanisme, l'édification de clôture est soumise à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 21 janvier 2009).

Les terrains ne doivent pas être obligatoirement clos, tant le long des voies ouvertes à la circulation que le long des limites séparatives.

En cas de clôture des terrains :

Les clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont :

- les murs pleins, en pierres ou en maçonnerie enduite d'une hauteur maximum de 1,40 m et d'une épaisseur minimum de 0,20 m ; l'ensemble devra être en harmonie avec la construction ;
 - les clôtures à claire-voie, muret de 0,60 m de hauteur maximum surmonté d'une grille ou d'un barreaudage métallique, en bois, en aluminium ou en PVC, le tout n'excédant pas une hauteur maximum de 1,40 m,
 - les haies végétales libres ou taillées, doublées ou non de grillages, d'une hauteur maximale de 1,40 m et composées d'essences locales décrites à l'article 13.
- Les portails et portillons seront traités simplement.

Les clôtures autorisées le long des voies piétonnes sont :

- les clôtures à claire-voie, sur muret de 0,60 m de hauteur maximum surmonté d'une grille ou d'un barreaudage métallique, en bois, en aluminium ou en PVC, le tout n'excédant pas une hauteur maximum de 1,80 m,
- les grillages d'une hauteur maximum de 1,80 m, doublés de haies végétales composées des essences décrites à l'article 13.

Les clôtures autorisées le long des limites séparatives sont :

- les grillages, treillages en bois ou en métal d'une hauteur maximale de 1,60m et doublés ou non de haies végétales libres ou taillées,

Les clôtures réalisées à l'aide de poteaux et de plaques en ciment, de bardage de toute nature sont interdites. Toutefois, des plaques peuvent être autorisées sous réserve que leur hauteur hors sol ne dépasse pas 0,25 m.

ARTICLE 1AU12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur l'unité foncière concernée, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle fixée pour les constructions auxquelles ils sont le plus directement assimilables.

- Constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement
- Construction à usage d'habitation financée avec un prêt aidé de l'État : 1 place de stationnement par logement.
- Bureaux, constructions à usage commercial ou d'activité économique : une surface égale au moins à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.
- Autres constructions : article non réglementé.

ARTICLE 1AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

30 % de la surface du terrain devront être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.

Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules sont à aménager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront obligatoirement composés d'essences locales (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre, le houx,... et pour les arbres à hautes tiges, le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul, le hêtre,...).

ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

ARTICLE 1AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les 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,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

**ARTICLE 1AU 16- -INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION
ELECTRONIQUES**

Article non réglementé

CHAPITRE 8: ZONE 1AUx

ZONE D'URBANISATION FUTURE A COURT TERME A VOCATION D'ACTIVITES

ARTICLE 1AUx1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 2.

Les carrières, extractions de matériaux et gravières.

Les nouveaux terrains aménagés, permanents ou temporaires, pour l'accueil des campeurs et des caravanes.

Les aires de stationnement des gens du voyage.

Le stationnement isolé de caravanes.

Les garages et stationnements collectifs de caravanes, à ciel ouvert.

Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisirs.

Les constructions légères destinées à l'habitat ou aux loisirs (maisons mobiles,...).

Tout stockage de matériaux en bordure de voie publique.

Le stationnement de toute forme de benne, remorque est interdit en bordure de voie publique.

Toute construction ou ouvrage, notamment d'élévation, de nature à porter atteinte à l'unité architecturale harmonieuse des lieux, comme par exemple tour, pylône de grande hauteur, mât, statue, silo, Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics, d'intérêt général ou collectif.

ARTICLE 1AUx2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des diverses activités. Dans ce cas, les habitations doivent être intégrées au volume des bâtiments à usage d'activité, à raison d'une unité par entreprise.
- Les annexes des habitations et abris de jardin sous réserve de présenter une superficie inférieure à 20 m² pour les annexes (garage, véranda, ...) et 5 m² pour les abris de jardin.
- Les aires de stockage ou entrepôts à l'extérieur sous réserve des prescriptions de l'article 11.
- Les constructions à usage d'équipements collectifs et les constructions (ouvrages infrastructure et superstructure) nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ou d'intérêt collectif.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.

ARTICLE 1AUx3 - ACCES ET VOIRIE**1 – ACCES**

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 – VOIRIE

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AUx4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1 - EAU POTABLE**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

Toute nouvelle habitation ou toute habitation résultant de la division d'une construction existante doit disposer d'un compteur d'eau individuel.

2 - ASSAINISSEMENT*Eaux usées*

Les branchements sur le réseau d'assainissement des eaux usées sont obligatoires pour toute construction.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

Eaux pluviales

Le débit maximum raccordable des eaux pluviales au réseau public d'assainissement pluvial lorsque celui-ci existe au droit de la parcelle est défini comme suit :

-Pour les constructions portant sur des unités foncières dont la surface est inférieure ou égale à 3 000 m² aucune limitation de débit n'est applicable.

-Pour les constructions portant sur des unités foncières nues dont la surface est supérieure à 3 000 m² et inférieure ou égale à 10 000 m², le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 50 l/s par hectare.

-Pour les constructions portant sur des unités foncières nues dont la surface est supérieure à 10 000 m², le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 15 l/s par hectare.

-Pour les constructions portant sur des unités foncières déjà bâties dont la surface est supérieure à 3 000 m², le débit maximum raccordable est celui généré par l'imperméabilisation actuelle, dès lors que la surface de l'aménagement projeté n'excède pas 20% de la surface de l'unité foncière, les règles relatives aux unités foncières nues sont applicables sur la totalité de la surface de l'unité foncière.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3.- AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE, ...)

Les réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE 1AUx5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE 1AUx6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique :

Les constructions doivent être édifiées en recul de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer, le recul étant alors égal ou supérieur à 10 m sur l'ensemble des voies.

Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes...), peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

ARTICLE 1AUx7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes...), peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

ARTICLE 1AUx8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées de façon à ce que soient satisfaites les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique.

ARTICLE 1AUx9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE 1AUx10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à l'égout des toits est fixée à :

- 8 m pour les constructions à usage d'activité artisanale et industrielle,
- 6 m pour les constructions à usage d'activités tertiaires,
- 5 m pour les constructions à usage d'habitation.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

ARTICLE 1AUx11 - ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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 ».

Le traitement volumétrique des constructions devra correspondre à la fonction du bâtiment sans vocabulaire architectural superflu.

Les stations gaz doivent obligatoirement être enterrées.

Façades

Les façades des extensions de constructions existantes présenteront les mêmes caractéristiques que le bâtiment principal.

La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade.

La couleur blanche et les teintes vives sont interdits pour tout type de revêtement extérieur.

Toitures

Les toitures devront s'harmoniser avec les façades et respecter des colorations plutôt neutres (bacs aciers prélaqués de couleur sombre et mates...).

Clôtures

En application de l'article R. 421-12 d du Code de l'Urbanisme, l'édification de clôture est soumise à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 21 janvier 2009).

Les terrains ne doivent pas être obligatoirement clos, tant le long des voies ouvertes à la circulation que le long des limites séparatives.

En cas de clôture des terrain, les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion.

Les clôtures doivent être réalisées d'un grillage de couleur sombre sur piquets métalliques de même couleur.

Dans la zone 1AUX, les clôtures autorisées sont d'une hauteur maximale de 1,80 m,

ARTICLE 1AUx12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière concernée, en dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique. Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation admises : deux places de stationnement par logement aménagées sur l'unité foncière,
- pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) : une place de stationnement par tranche de 40 m² se surface de plancher,
- pour les établissements industriels : une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher,

Toutefois, le nombre de stationnement des véhicules peut être réduit jusqu'à une place de stationnement pour 200 m² de surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire est inférieure à un emploi pour 25 m².

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

- Pour les établissements commerciaux : une place de stationnement par tranche de 40 m² se surface de plancher.

ARTICLE 1AUx13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La bande de retrait par rapport à l'emprise des voies publiques sera paysagée de façon à agrémenter l'interface entre la zone d'activité et les voies. Toute utilisation de ce retrait à des fins de stockage, parking ou de présentation commerciale est interdite.

Il sera apporté une attention spéciale à l'aménagement des aires de stationnement et de stockage afin que celles-ci ne nuisent pas à la qualité de l'environnement urbain et naturel. Les aires de stockage ou entrepôts à l'extérieur seront traitées par un système d'écran végétal ou minéral, de façon à ce que les matériaux ne soient pas visibles depuis l'espace public.

ARTICLE 1AUx14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

ARTICLE 1AUx 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les 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,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE 1AUx 16- -INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Article non réglementé

CHAPITRE 9 : ZONE 2AU

ZONES D'URBANISATION FUTURE A LONG TERME A DOMINANTE HABITAT

ARTICLE 2AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Toute construction ou utilisation du sol pouvant compromettre l'aménagement ultérieur de la zone et de ses secteurs.

ARTICLE 2AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées :

Les constructions à usage d'équipements collectifs et les constructions (ouvrages infrastructure et superstructure) nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU3 - ACCES ET VOIRIE

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Une implantation à l'alignement est autorisée pour les équipements publics d'infrastructure.

ARTICLE 2AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Une implantation à l'alignement est autorisée pour les équipements publics d'infrastructure.

ARTICLE 2AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU11 - ASPECT EXTERIEUR

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU12 - STATIONNEMENT

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés (article L130-1 du Code de l'urbanisme) et figurant comme tels aux documents graphiques sont soumis à autorisation.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés (bois à conserver), conformément à l'article L. 311-1 du code forestier.

ARTICLE 2AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les 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,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE 2AU 16- -INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Article non réglementé

CHAPITRE 10: ZONE A

ZONE A VOCATION AGRICOLE

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toute occupation ou utilisation du sol à l'exception de celles listées à l'article 2.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées :

- Les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que leurs extensions et réfections,
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles soient implantées à moins de 50 m des bâtiments d'exploitation.
- Les abris à animaux liés à l'activité agricole sous réserve d'être en bois et de présenter une surface de plancher ne dépassant pas 50 m². Leur hauteur ne devra pas dépasser 3,5 m à l'égout des toits.
- les aménagements de bâtiments existants et la construction de bâtiments nouveaux pour y implanter des installations accessoires à l'exploitation agricole. Toutefois, pour les activités d'accueil touristique (gîtes à la ferme, table d'hôte,...), seuls les aménagements de bâtiments existants sont admis.
- Les installations classées liées à l'exploitation agricole.
- Les constructions à usage d'équipements collectifs et les constructions (ouvrages infrastructure et superstructure) nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés aux occupations et utilisations agricoles, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel et lorsqu'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique.

L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres, vergers...) identifiés au titre de l'article L.123-1.5. 7° du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques :

- - est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration en application de l'article R.421-23 du même code.
- - est subordonné à un remplacement équivalent par des plantations nouvelles respectant le caractère du lieu.

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE**1 – ACCES**

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 – VOIRIE

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

1 - EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

Toute nouvelle habitation ou toute habitation résultant de la division d'une construction existante doit disposer d'un compteur d'eau individuel.

2 - ASSAINISSEMENT*Eaux usées*

Les branchements sur le réseau d'assainissement des eaux usées sont obligatoires pour toute construction.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

Lorsque le réseau d'assainissement des eaux usées n'existe pas au droit de la parcelle, la construction doit prévoir un assainissement non collectif conforme à la réglementation.

Eaux pluviales

Le débit maximum raccordable des eaux pluviales au réseau public d'assainissement pluvial lorsque celui-ci existe au droit de la parcelle est défini comme suit :

- Pour les constructions portant sur des unités foncières dont la surface est inférieure ou égale à 3 000 m² aucune limitation de débit n'est applicable.
- Pour les constructions portant sur des unités foncières nues dont la surface est supérieure à 3 000 m² et inférieure ou égale à 10 000 m², le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 50 l/s par hectare.
- Pour les constructions portant sur des unités foncières nues dont la surface est supérieure à 10 000 m², le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 15 l/s par hectare.
- Pour les constructions portant sur des unités foncières déjà bâties dont la surface est supérieure à 3 000 m², le débit maximum raccordable est celui généré par l'imperméabilisation actuelle, dès lors que la surface de l'aménagement projeté n'excède pas 20% de la surface de l'unité foncière, les règles relatives aux unités foncières nues sont applicables sur la totalité de la surface de l'unité foncière.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3.- AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE, ...)

Les réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimal de :

- 100 m de la voie de contournement Est de Chartres,
- 15 m de l'emprise des voies départementales,
- 10 m de l'emprise des voies communales et chemins ruraux.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux extensions, aménagements de bâtiments existants si leur implantation n'aggrave la situation existante.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes...), et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur au moins une limite séparative.

En cas de retrait par rapport à l'une des limites séparatives, celui-ci devra être au minimum de 10 m.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux extensions, aménagements de bâtiments existants si leur implantation n'aggrave la situation existante.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes...), et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à l'égout des toits est fixée à :

- 8 m pour les constructions agricoles,
- 5 m pour les constructions à usage d'habitation,
- 3.5 m pour les abris à animaux autorisés.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...), ni aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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 ».

On assurera la conservation des éléments d'architecture locale qui font la qualité du bâtiment. Le choix des matériaux et des couleurs devra s'harmoniser aux matériaux locaux traditionnels.

Toitures

Constructions à usage d'habitation

Les toitures doivent comporter au minimum deux versants et être couvertes d'ardoises ou de tuiles.

Constructions à usage activité et abris à animaux autorisés

Pour les constructions destinées aux activités agricoles, les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent être mates et participer à l'intégration dans l'environnement.

Façades (toute construction)

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.

Pour les bâtiments à usage agricole et leurs annexes, les bardages de couleur naturelle ou peints sont autorisés sous réserve d'une intégration dans l'environnement naturel. Néanmoins, l'utilisation du bois peut être admise dans la mesure où elle est compatible avec l'habitat ainsi que les espaces environnants.

Les abris à animaux autorisés devront être en bois.

Clôtures

Les parcelles ouvertes seront préférées. A défaut, la clôture sera composée d'un linceul ou d'un grillage, sur piquets métalliques ou bois, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière concernée, en dehors de la voie publique.

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés (article L130-1 du code de l'urbanisme) et figurant comme tels aux documents graphiques sont soumis à autorisation.

Les abris à animaux autorisés devront être accompagnés d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage (haies champêtres).

Les dépôts éventuels doivent être accompagnés d'un écran végétal épais et non caduques d'essences locales.

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

ARTICLE A 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les 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,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE A16- -INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Article non réglementé

5.2 Zone N

Articles du règlement	Observations ou proposition de modification
Article N1- Occupations et utilisation du sol interdites	Pas d'observations
Article N2- Occupations et utilisation du sol autorisées sous conditions <u>Sont autorisés</u> <u>En zone N</u> L'extension d'abris de jardin et d'animaux est interdite. • L'extension, l'aménagement d'une construction existante limitée à 30% de son emprise au sol à la date d'opposabilité du présent document. • Le changement d'affectation des constructions existantes à condition de les destiner à une vocation d'habitat, de tourisme ou de loisirs, sauf en zone Ni où l'habitat ne devra pas être permanent. • La construction d'annexes (garage) à condition d'être liée à une habitation existante et de ne pas dépasser une superficie de 20 m² et une hauteur de 3.5 m à l'égout des toits, à la date d'opposabilité du présent document. • Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires au fonctionnement d'une activité agricole. • Les abris à animaux sous réserve d'être en bois et de présenter une surface de plancher ne dépassant pas 50 m². Leur hauteur ne devra pas dépasser 3,5 m à l'égout des toits, • Les constructions à usage d'équipements collectifs et les constructions (ouvrages infrastructure et superstructure) nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ou d'intérêt collectif. • Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire <u>En secteur Ne, seules sont autorisées</u> Les constructions, installations, équipements liés et nécessaires au développement d'activités	<u>Alinéa supprimé</u>, interdictions reportées dans les alinéas concernés et ceux visés au secteur Nf. Les extensions des abris pour animaux sont interdites.

sportives, touristiques, pédagogiques, de loisirs ou d'enseignement. <u>En secteur Nf, seuls sont autorisés</u> Les aménagements nécessaires aux activités ludiques (aucune construction ne sera admise). <u>En secteur Nfa, seules sont autorisées</u> Les constructions et installations nécessaires aux activités ludiques.	<u>Remplacé par :</u> Les aménagements et installations nécessaires aux activités ludiques et sportives (tels que mobiliers sportif et de jeux, belvédère...) ainsi que les exhaussements liés à l'aménagement de la ZAC des Antennes. Aucune construction ne sera admise autre que celles stipulées en Zone N. <u>Complété par :</u> ainsi qu'à l'exploitation et la gestion d'emprises productives et naturelles d'espaces collectifs du territoire communal. Les abris de jardins sont autorisés à condition d'être limités à 15 m² par unité et d'être réalisés dans le cadre d'une opération d'ensemble.
Article N3- Accès et voirie	Pas d'observations
Article N4- Desserte par les réseaux	Pas d'observations
Article N5- caractéristiques des terrains Article non réglementé	Pas d'observations
Article 1AU6- implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Pas d'observations
Article N7- implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Pas d'observations
Article N8- implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Article non réglementé	Pas d'observations
Article N9- Emprise au sol	Pas d'observations
Article N10- Hauteur maximale des constructions <u>En secteurs Nc, Ne et Nfa</u> La hauteur des constructions admises ne devra pas dépasser 5 m à l'égout du toit. Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...), ni aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.	<u>En secteur Nf</u> : Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les installations autorisées.
Article N11- Aspect extérieur	Pas d'observations
Article N12- Stationnement	Pas d'observations

Article N13- Espaces libres et plantations	Pas d'observations
Article N14- Coefficient d'occupation des sols Article non réglementé	Pas d'observations
Article N15- Performances énergétiques et environnementales	Pas d'observations
Article N16- Infrastructures et réseaux de communication électroniques Article non réglementé	Pas d'observations

CHAPITRE 11 : ZONE N

ZONE NATURELLE

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Toute occupation ou utilisation du sol à l'exception de celles listées à l'article 2.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés :

En zone N

L'extension d'abris de jardin et d'animaux est interdite.

- L'extension, l'aménagement d'une construction existante limitée à 30% de son emprise au sol à la date d'opposabilité du présent document.
- Le changement d'affectation des constructions existantes à condition de les destiner à une vocation d'habitat, de tourisme ou de loisirs, sauf en zone Ni où l'habitat ne devra pas être permanent.
- La construction d'annexes (garage) à condition d'être liée à une habitation existante et de ne pas dépasser une superficie de 20 m² et une hauteur de 3.5 m à l'égout des toits, à la date d'opposabilité du présent document.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires au fonctionnement d'une activité agricole.
- Les abris à animaux sous réserve d'être en bois et de présenter une surface de plancher ne dépassant pas 50 m². Leur hauteur ne devra pas dépasser 3,5 m à l'égout des toits,
- Les constructions à usage d'équipements collectifs et les constructions (ouvrages infrastructure et superstructure) nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire

En secteur Nc, seules sont autorisées

Les constructions, installations et extensions nécessaires au bon fonctionnement du cimetière.

En secteur Ne, seules sont autorisées

Les constructions, installations, équipements liés et nécessaires au développement d'activités sportives, touristiques, pédagogiques, de loisirs ou d'enseignement.

En secteur Nf, seuls sont autorisés

Les aménagements nécessaires aux activités ludiques (aucune construction ne sera admise).

En secteur Nfa, seules sont autorisées

Les constructions et installations nécessaires aux activités ludiques

Le secteur Ni correspond au périmètre d'une zone inondable définie au plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) approuvé le 19 février 2009. Les aménagements pouvant être réalisés dans cette zone sont soumis aux dispositions relatives à la zone verte du règlement de PPRI (voir annexe n°8.3).

L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres, vergers...) identifiés au titre de l'article L.123-1.5. 7° du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques :

- - est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration en application de l'article R.421-23 du même code.
- - est subordonné à un remplacement équivalent par des plantations nouvelles respectant le caractère du lieu.

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE**1 – ACCES**

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

La largeur des accès doit être compatible avec la destination et l'importance de l'opération envisagée, et être adaptée aux usages qu'ils supportent.

La configuration des accès doit permettre aux véhicules de disposer de conditions de visibilité telles que les entrées et sorties de la zone s'effectuent sans manœuvre dangereuse.

2 – VOIRIE

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1 - EAU POTABLE**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT*Eaux usées*

Les branchements sur le réseau d'assainissement des eaux usées sont obligatoires pour toute construction.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

Lorsque le réseau d'assainissement des eaux usées n'existe pas au droit de la parcelle, la construction doit prévoir un assainissement non collectif conforme à la réglementation.

Eaux pluviales

Le débit maximum raccordable des eaux pluviales au réseau public d'assainissement pluvial lorsque celui-ci existe au droit de la parcelle est défini comme suit :

-Pour les constructions portant sur des unités foncières dont la surface est inférieure ou égale à 3 000 m² aucune limitation de débit n'est applicable.

-Pour les constructions portant sur des unités foncières nues dont la surface est supérieure à 3 000 m² et inférieure ou égale à 10 000 m², le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 50 l/s par hectare.

-Pour les constructions portant sur des unités foncières nues dont la surface est supérieure à 10 000 m², le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 15 l/s par hectare.

-Pour les constructions portant sur des unités foncières déjà bâties dont la surface est supérieure à 3 000 m², le débit maximum raccordable est celui généré par l'imperméabilisation actuelle, dès lors que la surface de l'aménagement projeté n'excède pas 20% de la surface de l'unité foncière, les règles relatives aux unités foncières nues sont applicables sur la totalité de la surface de l'unité foncière.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3.- AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE)

Les réseaux doivent être enterrés, sauf difficulté technique reconnue.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Article non réglementé

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimal de :

- 100 m de la voie de contournement Est de Chartres,
- 15 m de l'emprise des voies départementales,
- 10 m de l'emprise des voies communales et chemins ruraux.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux extensions, aménagements de bâtiments existants si leur implantation n'aggrave la situation existante.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes...), et aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en contiguïté d'une au plus des limites séparatives

En cas de retrait par rapport à l'une des limites séparatives, celui-ci devra être au minimum de 8 m.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux extensions, aménagements de bâtiments existants si leur implantation n'aggrave la situation existante.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes...), et aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

En zone N :

Le principe d'extension admis de la construction principale existante est limitée à 30% de son emprise au sol à la date d'opposabilité du présent document,

La construction d'annexes (garage) autorisée et liée à une habitation existante ne dépassera pas une superficie de 20 m² à la date d'opposabilité du présent document.

Les abris à animaux sous réserve d'être en bois présenteront une surface de plancher ne dépassant pas 50 m²

En secteur Nfa

Sur le secteur Nfa, l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 10% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**En zone N**

La hauteur des abris à animaux et des annexes à une habitation ne devra pas dépasser 3.5 m à l'égout du toit.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...), ni aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

En secteurs Nc, Ne et Nfa

La hauteur des constructions admises ne devra pas dépasser 5 m à l'égout du toit.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...), ni aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, et une unité d'aspect en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Il sera apporté une attention spéciale à l'aménagement des aires de stationnement afin que celles-ci ne nuisent pas à la qualité de l'environnement urbain ou naturel.

Façades

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.

L'utilisation du bois sera acceptée dans la mesure où elle est compatible avec les espaces environnants.

En cas d'extension du bâtiment principal, l'emploi du matériau d'origine est autorisé, à l'exception de la tôle ondulée.

Toitures

Les teintes des toitures doivent être mates et participer à l'intégration dans l'environnement.

En cas d'extension du bâtiment principal, l'emploi du matériau d'origine est autorisé, à l'exception de la tôle ondulée.

Clôtures

Les parcelles ouvertes seront préférées. A défaut, la clôture sera composée d'un linceul ou d'un grillage, sur piquets métalliques ou bois, doublé d'une haie vive composée d'essences locales. La haie devra être plantée préalablement à la réalisation de la clôture.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière concernée, en dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces compris dans les cônes de vue sur la Cathédrale Notre Dame de Chartres doivent être aménagés et paysagés de façon sobre afin de garantir une vue dégagée vers le monument.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés (article L130-1 du code de l'urbanisme) et figurant comme tels aux documents graphiques sont soumis à autorisation.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés (bois à conserver), conformément à l'article L. 311-1 du code forestier.

Les abris à animaux devront être accompagnés d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage (haie champêtre).

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

ARTICLE N 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

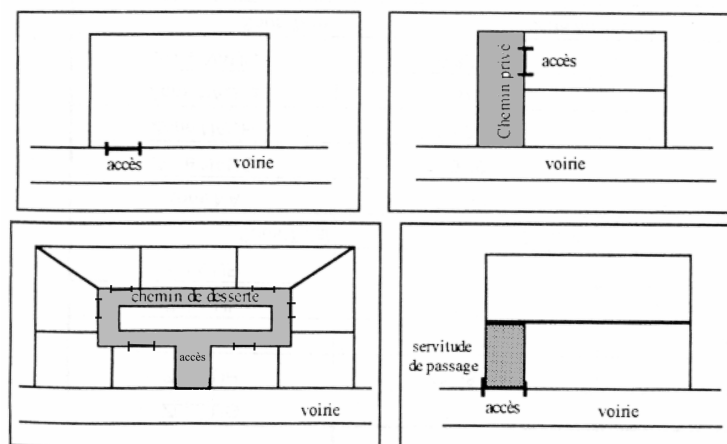
- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables,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

ARTICLE N 16- -INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Article non réglementé

LEXIQUE

Accès : L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction.



Acrotère : Socle en général d'un ornement, disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon.

Activités relevant du régime agricole :

Au sens du droit civil, les activités agricoles sont celles qui correspondent à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique à caractère végétal ou animal. Il en est de même pour les activités qui constituent le prolongement de la production ou qui ont pour support l'exploitation.

La définition des activités relevant du régime de protection sociale agricole est plus étendue car elle comprend également les activités de service à l'agriculture dites "connexes".

Les activités agricoles, il s'agit :

- de la culture des végétaux sous toutes les formes : cultures céréalières, maraîchères, de champignons, florales, viticulture, arboriculture...
- des élevages pratiqués de manière intensive, extensive, hors sol, quelle qu'en soit la nature : élevages de bovins, de caprins, d'ovins, d'équidés, apiculture, aviculture...
- des activités de prolongement, c'est-à-dire de transformation, de conditionnement et de commercialisation des produits de l'exploitation ;
- des activités agro-touristiques lorsqu'elles ont pour support l'exploitation ;
- du dressage de chevaux, de l'entraînement et des haras ;
- de la conchyliculture, pisciculture, aquaculture, pêche maritime à pied professionnelle ;
- des travaux agricoles dits connexes à l'agriculture : entreprises de labourage, battage, défrichement, travaux de création, restauration et d'entretien de parcs et jardins, travaux d'amélioration foncière ;
- des travaux forestiers : travaux d'exploitation du bois (abattage, élagage...) ainsi que ceux précédant ou suivant ces opérations (débroussaillage...), travaux de reboisement.

Le seuil d'activité :

Il est différent selon la nature de l'activité exercée.

L'importance de l'activité s'apprécie par rapport à la superficie des terres mises en valeur : celle-ci doit être d'au moins une demi-**superficie minimum d'installation** (1/2 SMI). Cette SMI peut être différente selon les départements.

Pour le département d'Eure-et-Loir ***l'arrêté préfectoral n°2009 0255 du 15 avril 2009*** (annexé au présent dossier) fixe les seuils.

A défaut de superficie, l'importance de l'activité tient compte du temps de travail nécessaire à la conduite de l'entreprise : il est au minimum de 1 200 heures par an.

Alignement :

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie. (La voie comporte la voirie plus les trottoirs lorsqu'ils existent).

Annexe :

Il s'agit d'un bâtiment sur le même terrain que la construction principale constituant une dépendance et détaché de la construction principale. Il est non contigu à celle-ci et n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité. (Exemple : garage, abri de jardin, remise à bois, ...).

Axe de la voie :

C'est la ligne parallèle à la voie située à égale distance de ses marges extérieures.

Bardage :

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

Bâtiments d'activités :

Bâtiment servant à exercer une profession, à l'exclusion d'habitation ou d'équipement public.

Chambres d'hôtes :

Conformément à l'article L 324-3 et suivants du Code du tourisme, les chambres d'hôtes sont des chambres meublées situées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations. Toute personne qui offre à la location une ou plusieurs chambres d'hôtes doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune du lieu de l'habitation concernée.

Cette activité est limitée à un nombre maximal de cinq chambres pour une capacité d'accueil de quinze personnes.

Coefficient d'occupation du sol :

Le C.O.S. fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Plus précisément, il s'agit du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette susceptibles d'être construits par mètre carré au sol. A titre d'exemple, un C.O.S. de 0,2 signifie que l'on peut construire deux cents mètres carrés de plancher hors œuvre net pour un terrain de 1000 m².

Cour :

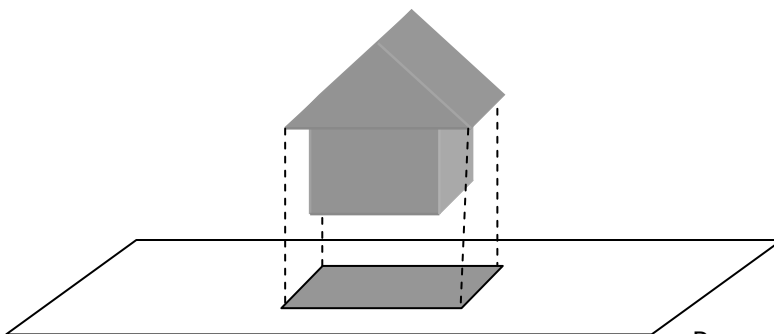
Espaces libres à l'intérieur des terrains sur lesquels les pièces d'habitation ou de travail des bâtiments qui les bordent, peuvent prendre du jour et de l'air.

Egout du toit :

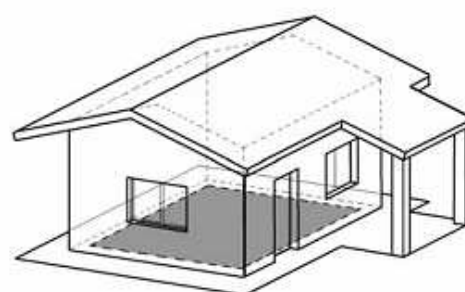
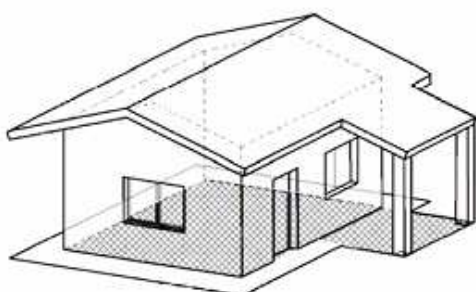
Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emprise au sol :

L'emprise au sol est ainsi définie comme " la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ".



Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature* tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.



Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).

A titre d'exemple, une rampe d'accès extérieure constitue de l'emprise au sol. Il en va de même s'agissant du bassin d'une piscine (intérieure ou non, couverte ou non) ou encore d'un bassin de rétention. En revanche, une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.

En ce qui concerne les terrasses de plain pied, elles ne constituent pas d'emprise au sol au sens du livre IV du code de l'urbanisme dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale.

La superficie d'une terrasse de plain pied n'entre ainsi pas en compte pour déterminer à quel type d'autorisation est soumis un projet comprenant une telle terrasse.

Les terrasses qui, sans être strictement de plain pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes doivent également être considérées comme non constitutives d'emprise au sol.

Equipements collectifs :

Ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social et scolaire.

Faitage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (voir : hauteur de construction)

Gîte rural :

La jurisprudence considère qu'il s'agit d'une location saisonnière occupée au maximum 6 mois et obligatoirement disponible pendant au moins 3 mois de l'année.

Le gîte rural remplit deux conditions cumulatives :

- Il doit être la propriété d'un agriculteur ou d'un propriétaire rural et ne peut en aucun cas être employé comme résidence secondaire exclusive ou permanente, soit du propriétaire soit du locataire.
- Il doit être classé « Gîtes de France ». Il est précisé que la qualification de « Gîtes de France » ne résulte plus d'un classement réglementaire mais est attribuée de manière autonome par l'association le Relais Départemental des « Gîtes de France ».

Ce type de projet est réalisable à condition que l'activité de gîte rural soit donc un accessoire ou une prolongation d'une activité agricole existante.

Habitat individuel :

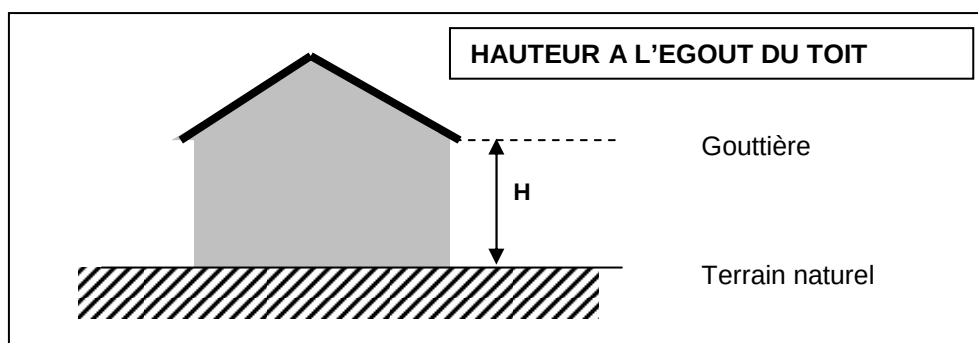
L'habitat individuel se caractérise par la présence simultanée de trois critères : son architecture, sa faible superficie et l'indépendance des logements s'il en existe plusieurs dans le même bâtiment (pas de partie commune). La notion d'habitat individuel a été précisée par le Conseil d'Etat dans un arrêt du 22 Juillet 1992 « Comité de sauvegarde de Maurepas Village ».

Habitat collectif :

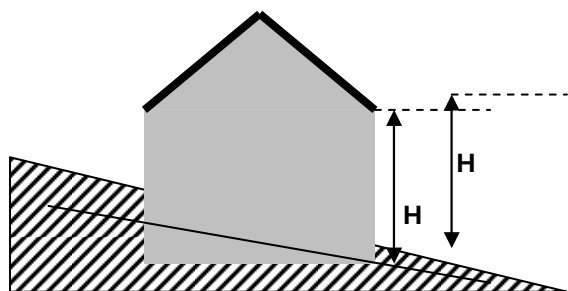
Au titre de l'article L111-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

Hauteur de construction (art.10) :

Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère.

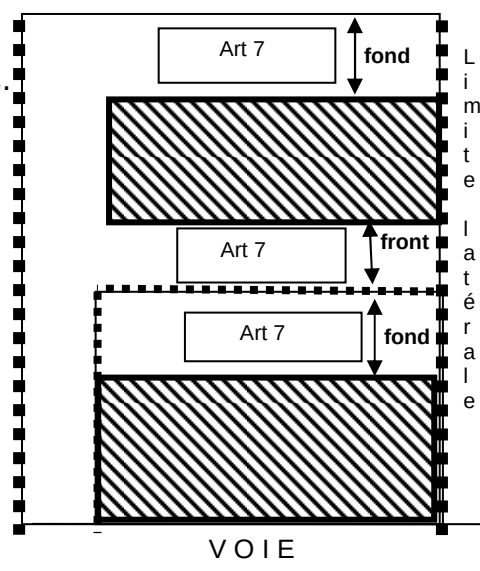


Le « terrain naturel » (à partir duquel s'effectuent les calculs des distances et hauteurs mentionnées dans le règlement) doit être mesuré sur la parcelle intéressée et non sur les parcelles voisines ou sur la voie publique.

CAS D'UN TERRAIN EN PENTE**H : hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère****H ou h : hauteur calculée au point bas****Acrotère :**
(Rive ou corniche)**Limite séparative :**

Ligne commune, séparant deux unités foncières.

Les limites « latérales », de « fond » et de « front » s'entendent dans le cas notamment d'une division en drapeau (voir schéma).

Si les notions de « latérale », « front » ou de « fond » ne sont pas mentionnées, les limites séparatives sont toutes les lignes communes séparant deux unités foncières, sans distinction.

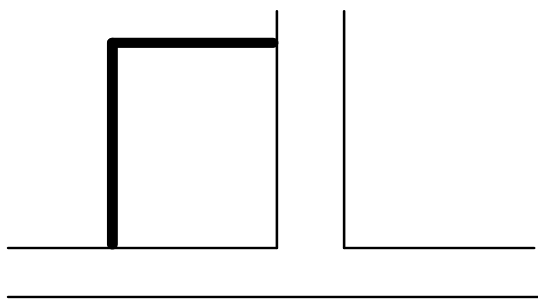


Fig 1

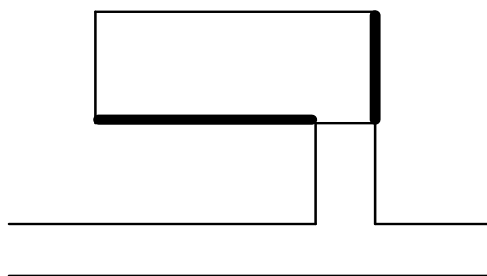


Fig 2

Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig. 1 et 2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig. 3 et 4).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig. 5).

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc.), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig. 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig. 7).

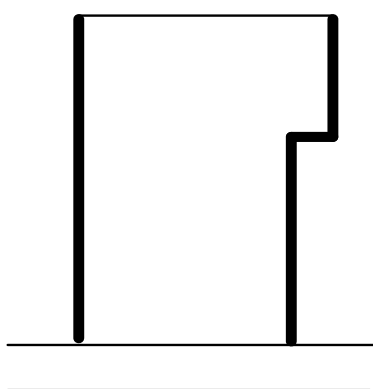


Fig 3

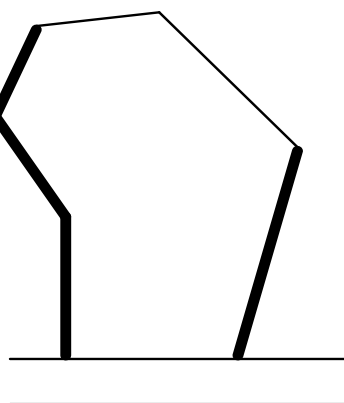


Fig 4

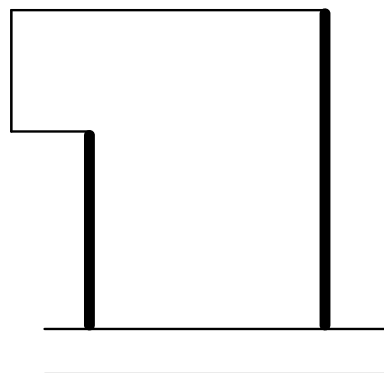


Fig 5

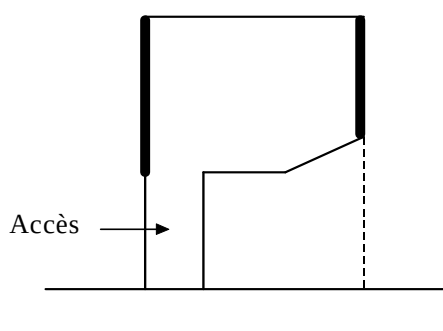


Fig 6

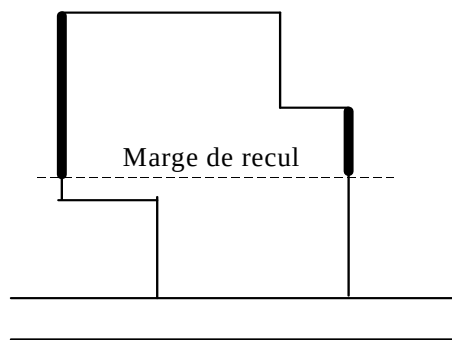


Fig 7

Mitoyenneté :

Se dit d'un élément situé sur la limite séparative et qui est propriété commune des deux propriétaires. Par extension, se dit d'un élément situé en bordure de la limite séparative.

Modénature :

Traitement ornemental (proportions, forme, galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un bâtiment, et en particulier des moulures.

Mur pignon :

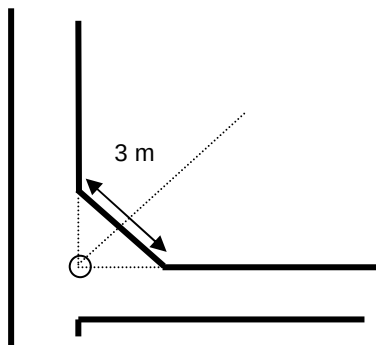
Mur extérieur réunissant les murs de façades.

Les ouvertures ne créant pas de vues

- Les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris les ouvertures du toit).
- Les portes d'entrée pleines
- Les châssis fixes et verre opaque
- Les pavés de verre
- Les terrasses situées à 0,60 m maximum au dessus du terrain naturel

Pan coupé :

Le pan coupé est le mur perpendiculaire ou non à la bissectrice de l'angle formé au point d'intersection de la rencontre de deux voies.

**Pan de toiture :**

Surface plane de toiture.

Prospect :

C'est la distance horizontale, mesurée perpendiculairement, en chaque point d'une façade avec une autre construction en vis-à-vis, une limite de terrain ou un alignement opposé d'une voie.

Rampe :

Pente d'une voie d'accès automobile ou piétonnier. Partie haute d'un garde-corps dans un escalier.

Réhabilitation / Rénovation :

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant

Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

Sous-sol :

Le sous-sol est l'étage souterrain ou partiellement souterrain d'un bâtiment.

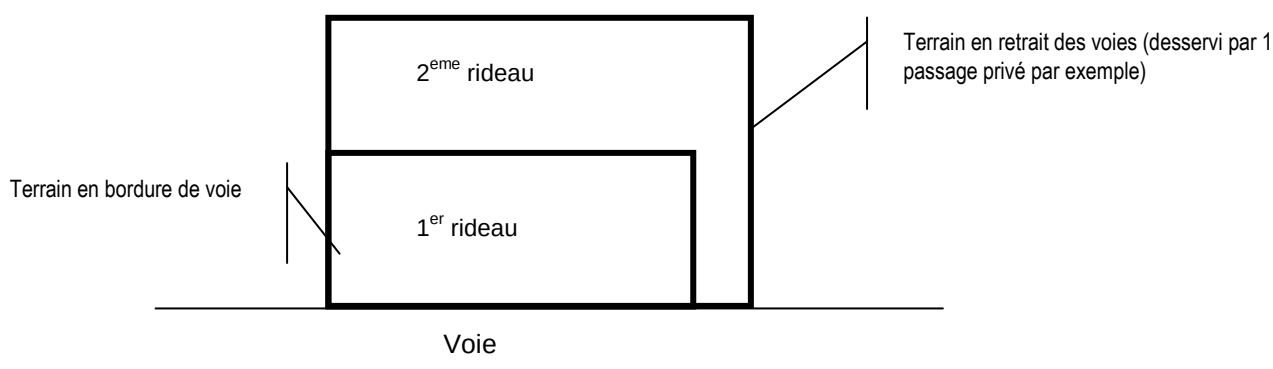
Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers 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 mètre ;

- 4° Des surfaces de stationnement des véhicules, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° 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, si les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrains situés en bordure ou en retrait des voies :



Notion de deuxième rideau et au-delà : cas des parcelles situées en arrière du premier rideau.

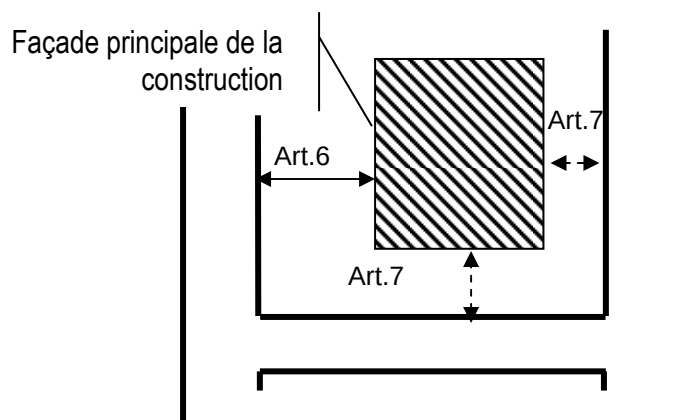
A noter que dans le cas d'un terrain n'ayant pas de façade en contact avec la voie, l'implantation à l'alignement ne s'applique pas.

Terrain situé en bordure de plusieurs voies :

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'implantation réglementée de la construction par rapport à l'alignement tient compte de la façade principale du bâtiment (ce dit de celle qui est la façade antérieure, celle vue de la voie publique de desserte de l'unité foncière, voie d'accès véhicule à la maison).

Le reste de la construction pourra respecter le minimum fixé par l'article 7 du règlement par rapport à l'alignement des autres voies.

Cette règle s'applique également par rapport aux voies privées existantes ou projetées.



Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voie ou Voirie :

Ensemble des voies de communication composées de la chaussée, des accotements ou des trottoirs lorsqu'ils existent.