



Commune de Sours

Règlement

PLU approuvé le 12 mai 2015

Commune de Sours

Règlement

Modification approuvée le 23 janvier 2020

Nouvelle rédaction apportée/~~rédaction supprimée~~

Zone UB

2.1. Préambule : dispositions applicables à la zone

Les éléments de ce préambule constituent un extrait du Rapport de présentation :

« La zone UB correspond aux secteurs résidentiels moins denses qui se sont développés en périphérie du bourgs ou dans les hameaux. Cette zone regroupe à la fois un tissu continu de pavillons antérieurs aux années 60 plus compact pouvant être renouvelé en habitat intermédiaire (secteur UBa), un tissu résidentiel implanté de façon discontinu sur des grandes unités foncières, sans rapport à l'alignement (secteur UBb) et un secteur correspondant au projet des Ouches dont les dispositions du lotissement sont intégrées au règlement (secteur UBc) ».

2.2. Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB1 • Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions et installations à usage industriel et agricole, à l'exception de celles mentionnées en UB2 ;

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation préalable, à l'exception de celles pouvant être autorisés par application de l'article UB2 ;
- Les caravanes isolées sur une unité foncière non bâtie ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les décharges ;
- Les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés en UB2.

Article UB2 • Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole dans les conditions suivantes : l'agrandissement, la transformation, les annexes techniques ;
- Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique (enveloppes de postes de transformation ou d'appareillages d'exploitation...) ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement correspondant à des entreprises artisanales et répondant aux besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnement, etc.
- Les activités artisanales, de services, commerciales et de bureaux, à

Zone UB

2.1. Préambule : dispositions applicables à la zone

Les éléments de ce préambule constituent un extrait du Rapport de présentation :

« La zone UB correspond aux secteurs résidentiels moins denses qui se sont développés en périphérie du bourgs ou dans les hameaux. Cette zone regroupe à la fois un tissu continu de pavillons antérieurs aux années 60 plus compact pouvant être renouvelé en habitat intermédiaire (secteur UBa), un tissu résidentiel implanté de façon discontinu sur des grandes unités foncières, sans rapport à l'alignement (secteur UBb) et un secteur correspondant au projet des Ouches dont les dispositions du lotissement sont intégrées au règlement (secteur UBc) ».

2.2. Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB1 • Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions et installations à usage industriel et agricole, à l'exception de celles mentionnées en UB2 ;

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation préalable, à l'exception de celles pouvant être autorisés par application de l'article UB2 ;
- Les caravanes isolées sur une unité foncière non bâtie ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les décharges ;
- Les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés en UB2.

Article UB2 • Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole dans les conditions suivantes : l'agrandissement, la transformation, les annexes techniques ;
- Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique (enveloppes de postes de transformation ou d'appareillages d'exploitation...) ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement correspondant à des entreprises artisanales et répondant aux besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnement, etc.
- Les activités artisanales, de services, commerciales et de bureaux, à

condition qu'elles n'engendrent pas de nuisance pour l'habitation, ni d'aggravation des conditions de circulation ;

- Les éoliennes domestiques à condition qu'elles s'inscrivent en adéquation avec les proportions et volumes des bâtiments et veillent à s'intégrer au contexte paysager du site et des vues ;
- Les affouillements et les exhaussements à condition qu'ils soient directement liés :
 - o à des travaux de construction autorisés sur la zone ;
 - o ou à des aménagements paysagers ou hydrauliques ;
 - o ou à des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement ;
 - o ou à l'aménagement d'espaces publics ;
 - o ou à des recherches archéologiques.

Au sein des Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global définis au plan de zonage :

Conformément aux possibilités proposées par le Code de l'urbanisme à l'article L.123-2-a, le PLU délimite au plan de zonage des Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global pour une durée de 5 ans après l'approbation du PLU où seuls sont autorisés le changement de destination, la confortation et l'extension limitée des constructions existantes. Les extensions ne pouvant excéder 20 m² de surface de plancher.

2.3. Section 2 : conditions de l'utilisation du sol

Article UB3 • Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Les parcelles situées à l'arrière d'une construction existante, ne présentant pas de façade sur rue et ayant chacune un accès privé ou étant desservie par un droit de passage ne pourront pas recevoir de constructions à usage d'habitation. Cette disposition vise à exclure les constructions individuelles en "second rideau" ou en "drapeau" mais n'interdit pas les ensembles de constructions desservies par une cour commune.

Voirie

Les voies nouvelles, publique ou privée, ouvertes à la circulation doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, et répondant à leur destination. Les voies nouvelles de desserte devront notamment :

condition qu'elles n'engendrent pas de nuisance pour l'habitation, ni d'aggravation des conditions de circulation ;

- Les éoliennes domestiques à condition qu'elles s'inscrivent en adéquation avec les proportions et volumes des bâtiments et veillent à s'intégrer au contexte paysager du site et des vues ;
- Les affouillements et les exhaussements à condition qu'ils soient directement liés :
 - o à des travaux de construction autorisés sur la zone ;
 - o ou à des aménagements paysagers ou hydrauliques ;
 - o ou à des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement ;
 - o ou à l'aménagement d'espaces publics ;
 - o ou à des recherches archéologiques.

Au sein des Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global définis au plan de zonage :

~~Conformément aux possibilités proposées par le Code de l'urbanisme à l'article L.123-2-a, le PLU délimite au plan de zonage des Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global pour une durée de 5 ans après l'approbation du PLU où seuls sont autorisés le changement de destination, la confortation et l'extension limitée des constructions existantes. Les extensions ne pouvant excéder 20 m² de surface de plancher.~~

2.3. Section 2 : conditions de l'utilisation du sol

Article UB3 • Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Les parcelles situées à l'arrière d'une construction existante, ne présentant pas de façade sur rue et ayant chacune un accès privé ou étant desservie par un droit de passage ne pourront pas recevoir de constructions à usage d'habitation. Cette disposition vise à exclure les constructions individuelles en "second rideau" ou en "drapeau" mais n'interdit pas les ensembles de constructions desservies par une cour commune.

Voirie

Les voies nouvelles, publique ou privée, ouvertes à la circulation doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité

- Si elles sont en impasse, être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le fonctionnement normal des services publics, notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets.
- Être dimensionnées pour répondre aux besoins propres de l'opération sans surdimensionnement.
- Être revêtues de matériaux favorisant l'infiltration des eaux.

Article UB4 • Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou programmé.

A défaut de réseau public, la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Celui-ci doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que d'origine domestique est subordonnée à prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement. Des installations complémentaires peuvent ainsi être exigées.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées prioritairement sur l'unité foncière sauf impossibilité technique. La qualité des eaux non rejetées dans le réseau collecteur doit être compatible avec le milieu naturel.

Des techniques de rétention et/ou infiltration seront privilégiées en fonction des caractéristiques du sol.

Les habitations pourront disposer d'un collecteur d'eaux pluviales d'une contenance minimale de 1 000 litres. Au-delà de ces capacités et pour les autres aménagements réalisés sur tout terrain, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur doit être garanti lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans empêcher les écoulements en provenance du fonds supérieur et sans aggraver les écoulements à destination du fonds inférieur.

Les eaux pluviales pourront être collectées afin d'être réutilisées pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable.

réduite, et répondant à leur destination. Les voies nouvelles de desserte devront notamment :

- Si elles sont en impasse, être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le fonctionnement normal des services publics, notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets.
- Être dimensionnées pour répondre aux besoins propres de l'opération sans surdimensionnement.
- Être revêtues de matériaux favorisant l'infiltration des eaux.

Article UB4 • Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou programmé.

A défaut de réseau public, la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Celui-ci doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que d'origine domestique est subordonnée à prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement. Des installations complémentaires peuvent ainsi être exigées.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées prioritairement sur l'unité foncière sauf impossibilité technique. La qualité des eaux non rejetées dans le réseau collecteur doit être compatible avec le milieu naturel.

Des techniques de rétention et/ou infiltration seront privilégiées en fonction des caractéristiques du sol.

Les habitations pourront disposer d'un collecteur d'eaux pluviales d'une contenance minimale de 1 000 litres. Au-delà de ces capacités et pour les autres aménagements réalisés sur tout terrain, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur doit être garanti lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans empêcher les écoulements en provenance du fonds supérieur et sans aggraver les écoulements à destination du fonds inférieur.

Les eaux pluviales pourront être collectées afin d'être réutilisées pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable.

Électricité – Télécommunications

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement connectée au réseau public.

La création, l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de téléphone, de télécommunications (réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être réalisés en souterrain dès lors que les réseaux publics ont été enterrés.

Article UB5 • Caractéristiques des terrains

Les caractéristiques de l'unité foncière devront permettre l'implantation d'une filière d'assainissement non collectif, adaptée à l'opération, conformément aux réglementations en vigueur.

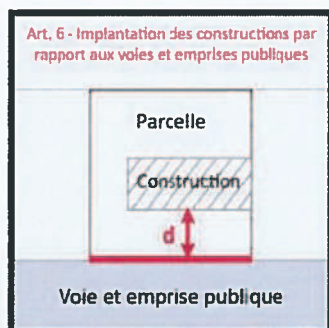
En secteur UBc :

Des encoches pour le stationnement dites "places de jour" devant les parcelles doivent être prévues : elles permettront le stationnement de deux véhicules.

Celles-ci ne pourront en aucun cas être encloses au droit de la limite du domaine public.

Article UB6 • Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de l'article s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

**En secteur UBa :**

Les constructions peuvent être implantées en limites des emprises publiques ou en retrait. En cas d'implantation en retrait, la continuité visuelle de l'alignement doit être assurée par un élément constructif : mur, portail, porche...

Électricité – Télécommunications

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement connectée au réseau public.

La création, l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de téléphone, de télécommunications (réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être réalisés en souterrain dès lors que les réseaux publics ont été enterrés.

Article UB5 • Caractéristiques des terrains

Les caractéristiques de l'unité foncière devront permettre l'implantation d'une filière d'assainissement non collectif, adaptée à l'opération, conformément aux réglementations en vigueur.

En secteur UBc :

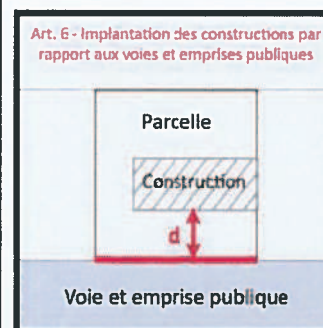
Des encoches pour le stationnement dites "places de jour" devant les parcelles doivent être prévues : elles permettront le stationnement de deux véhicules à l'intérieur de la parcelle.

Celles-ci ne pourront en aucun cas être encloses au droit de la limite du domaine public.

Toutefois, une des places pourra être couverte d'un abri non fermé de type « carport », de hauteur limitée pour un véhicule léger.

Article UB6 • Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de l'article s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

**En secteur UBa :**

Les constructions peuvent être implantées en limites des emprises publiques ou en retrait. En cas d'implantation en retrait, la continuité visuelle de l'alignement doit être assurée par un élément constructif : mur, portail, porche...

En secteurs UBb et UBc :

Les constructions doivent s'implanter dans une bande située à une distance comprise entre 5 et 10 mètres par rapport à la limite avec l'emprise publique. Cependant, s'il existe sur le terrain une construction implantée à moins de 5 mètres, l'extension peut être réalisée dans le prolongement de la façade actuelle.

En secteur UBb:

Les constructions doivent s'implanter dans une bande située à une distance comprise entre 5 et 10 mètres par rapport à la limite avec l'emprise publique. Cependant, s'il existe sur le terrain une construction implantée à moins de 5 mètres, l'extension peut être réalisée dans le prolongement de la façade actuelle.

En secteur UBc :

Les constructions doivent s'implanter à une distance comprise entre 5 et 10 mètres par rapport à la limite avec l'emprise publique. Cependant, s'il existe sur le terrain une construction implantée à moins de 5 mètres, l'extension peut être réalisée dans le prolongement de la façade actuelle.

En cas d'opération d'ensemble, les constructions doivent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 10 mètres par rapport à la limite avec l'emprise publique.

Article UB7 • Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

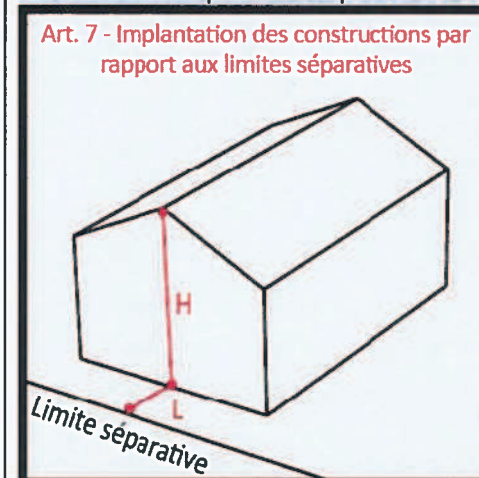
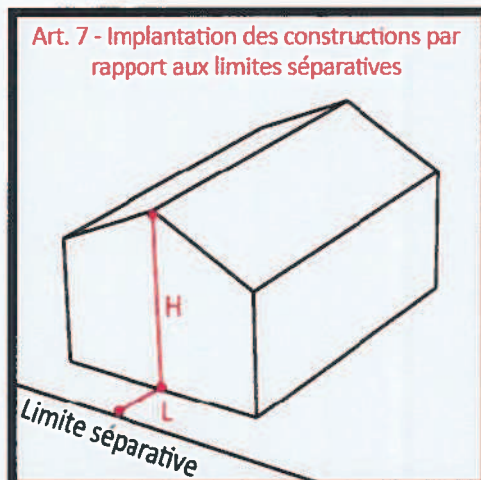
En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de l'article s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

En zone Ub:

Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative.

En secteur UBc:

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



Marges minimum (L) à respecter en cas d'implantation en retrait :

- Si la *façade* en vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant des *vues directes*, elle doit être implantée à une distance minimum de 4,50 m.
- Si la *façade* ne comporte pas d'ouverture créant des *vues directes*, elle doit être implantée à

Marges minimum (L) à respecter en cas d'implantation en retrait :

- Si la *façade* en vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant des *vues directes*, elle doit être implantée à une distance minimum de 4,50 m.

une distance minimum de 2,50 m.

à l'exception des constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique de hauteur inférieure à 3 m pouvant être implantées en limites séparatives. Toutefois, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation.

Les *abris de jardin* dont la projection au sol est inférieure à 20 m² et la hauteur inférieure ou égale à 2,50 à l'égout peuvent être implantés en limites séparatives ou en retrait égal ou supérieur à 1 m.

Cas particuliers

Les extensions d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas les dispositions générales peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction existante.

Article UB8 • Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

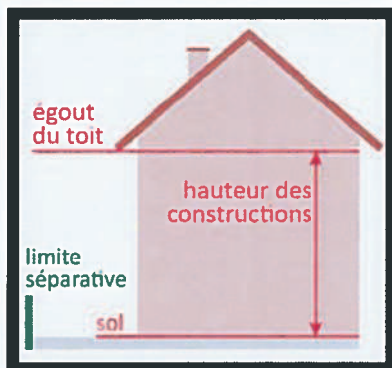
Article UB9 • Emprise au sol

L'enveloppe des projections au sol de l'ensemble des constructions édifiées sur une parcelle ne doit pas excéder 40% de la superficie totale du terrain.

Article UB10 • Hauteur maximum des constructions

Dispositions générales

La hauteur générale des constructions, hors éléments techniques, mesurées à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit, est fixée à 7 mètres.



Pour les toitures-terrasses, la hauteur à prendre en compte est le dessus de l'étanchéité de la

- Si la *façade* ne comporte pas d'ouverture créant des *vues directes*, elle doit être implantée à une distance minimum de 2,50 m.

à l'exception des constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique de hauteur inférieure à 3 m pouvant être implantées en limites séparatives.

Toutefois, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation.

Les *abris de jardin* dont la projection au sol est inférieure à 20 m² et la hauteur inférieure ou égale à 2,50 à l'égout peuvent être implantés en limites séparatives ou en retrait égal ou supérieur à 1 m.

Cas particuliers

Les extensions d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas les dispositions générales peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction existante.

Article UB8 • Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UB9 • Emprise au sol

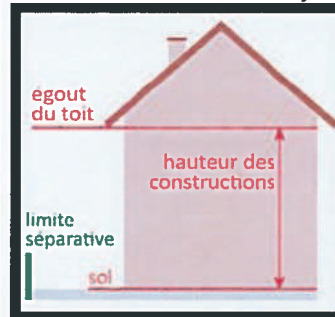
L'ensemble des projections au sol de l'ensemble des constructions édifiées sur une parcelle ne doit pas excéder 60% de la superficie totale du terrain pour les terrains dont la superficie est inférieure ou égale à 300 m².

L'ensemble des projections au sol de l'ensemble des constructions édifiées sur une parcelle ne doit pas excéder 40% de la superficie totale du terrain pour les terrains dont la superficie est supérieure à 300 m²

Article UB10 • Hauteur maximum des constructions

Dispositions générales

La hauteur générale des constructions, hors éléments techniques, mesurées à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit, est fixée à 7 mètres.



Pour les toitures-terrasses, la hauteur à prendre en compte est le dessus de l'étanchéité

toiture : les acrotères ne pourront excéder une hauteur de 0,30 mètre au-dessus de l'étanchéité de la toiture.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer:

- à la reconstruction après sinistre de bâtiments existants,
- à l'aménagement de constructions existantes.

Sur les terrains en déclivité, la hauteur de la plus petite façade ne peut dépasser la limite de hauteur; la hauteur des autres façades, après travaux, ne peut excéder de plus de 1,5 mètre la hauteur prescrite.

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 UB11 • Aspect extérieur

Dispositions générales

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité et une unité de volume, d'aspect et de matériaux en harmonie avec le paysage environnant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

Dans le cadre d'une conception architecturale adoptant les principes bioclimatiques et de constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif une plus grande diversité des formes et des matériaux peut être envisagée. Les constructions veilleront à s'intégrer à leur environnement, notamment par leurs formes et volumes, ainsi que par leur aspect visible depuis l'espace public.

Les vérandas sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer.

Les abris de jardin dont la projection au sol est inférieure à 20 m² devront être en matériaux traditionnels (pierre, briques...), en bois, en résine ou en tôle métallique nervurée peinte ; Pour les abris de jardin implantés à l'alignement d'une emprise publique, ne sont autorisés que les bardages bois, les maçonneries de pierres, de briques ou enduites; leur toiture sera de teinte rouge-brun ou foncé.

Façades – Matériaux – Couleurs

Les volumes simples, les façades maçonnées et crépies ainsi que les bardages bois ou similaires sont à privilégier.

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec les teintes liées à la composition du sous-sol local. Toute couleur vive qui ne se justifierait pas par un parti pris architectural est prohibée sur les façades visibles depuis l'espace public.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente, un aspect satisfaisant.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

de la toiture : les acrotères ne pourront excéder une hauteur de 0,30 mètre au-dessus de l'étanchéité de la toiture.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer:

- à la reconstruction après sinistre de bâtiments existants,
- à l'aménagement de constructions existantes.

Sur les terrains en déclivité, la hauteur de la plus petite façade ne peut dépasser la limite de hauteur; la hauteur des autres façades, après travaux, ne peut excéder de plus de 1,5 mètre la hauteur prescrite.

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 UB11 • Aspect extérieur

Dispositions générales

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité et une unité de volume, d'aspect et de matériaux en harmonie avec le paysage environnant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

Dans le cadre d'une conception architecturale adoptant les principes bioclimatiques et de constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif une plus grande diversité des formes et des matériaux peut être envisagée. Les constructions veilleront à s'intégrer à leur environnement, notamment par leurs formes et volumes, ainsi que par leur aspect visible depuis l'espace public.

Les vérandas sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer.

Les abris de jardin dont la projection au sol est inférieure à 20 m² devront être en matériaux traditionnels (pierre, briques...), en bois, en résine ou en tôle métallique nervurée peinte ; Pour les abris de jardin implantés à l'alignement d'une emprise publique, ne sont autorisés que les bardages bois, les maçonneries de pierres, de briques ou enduites; leur toiture sera de teinte rouge-brun ou foncé.

Façades – Matériaux – Couleurs

Les volumes simples, les façades maçonnées et crépies ainsi que les bardages bois ou similaires sont à privilégier.

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec les teintes liées à la composition du sous-sol local. Toute couleur vive qui ne se justifierait pas par un parti pris architectural est **prohibée** sur les façades visibles depuis l'espace public.

Toute couleur pastel qui ne se justifierait pas par un parti pris architectural **n'est pas recommandée** sur les façades visibles depuis l'espace public.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente, un aspect satisfaisant.

Toitures

Les toitures des constructions principales à usage d'habitation doivent être en tuiles d'aspect plat et de couleur rouge-brun ou foncé. Le zinc de couleur sombre pourra être autorisé.

Les toitures terrasses ne dépassant pas 1/3 de la surface de l'emprise de la construction seront autorisées (les édifices et revêtements de toiture visibles depuis l'espace public devront être dissimulés par un dispositif de qualité).

En secteur UBc

Des pentes égales ou supérieures à 40° couvertes en tuiles d'aspect plat de couleur rouge-brun ou foncé avec un minimum de 20 tuiles au m². Soit en ardoises 30x20 cm, pose classique à pureau droit. Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de construction de : vérandas, appentis, abri de jardin, etc.

Sur les extensions, réhabilitations, surélévation de bâtiments, sur les constructions d'usage agricole, d'activité ou d'équipement collectifs, des pentes inférieures sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

En secteurs UBb et UBc :

En cas de toitures terrasses, celles-ci seront végétalisées et les édifices visibles depuis l'espace public devront être dissimulés par un dispositif de qualité.

L'emploi de la tôle ondulée galvanisée est interdit.

Châssis de toit et lucarnes

Les châssis de toit doivent être encastrés dans le rampant de la toiture. Ils doivent être placés dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

L'éparpillement aléatoire des châssis de toit est proscrit.

Les lucarnes doivent être disposées en harmonie avec la composition et les rythmes de la façade.

Clôtures

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures sur rue :

Les clôtures et portails le long des voies doivent présenter une continuité d'aspect avec celles

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Toitures

Les toitures des constructions principales à usage d'habitation doivent être en tuiles d'aspect plat et de couleur rouge-brun ou foncé. Le zinc de couleur sombre pourra être autorisé.

Les toitures terrasses ne dépassant pas 1/3 de la surface de l'emprise de la construction seront autorisées (les édifices et revêtements de toiture visibles depuis l'espace public devront être dissimulés par un dispositif de qualité).

En secteur UBc

Des pentes égales ou supérieures à 40° couvertes en tuiles d'aspect plat de couleur rouge-brun ou foncé avec un minimum de 20 tuiles au m². Soit en ardoises 30x20 cm, pose classique à pureau droit.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas

- en cas d'opération d'ensemble où des toitures à pentes plus faibles peuvent être envisagées,
- en cas de construction de type vérandas, appentis, abri de jardin, etc.

Sur les opérations d'ensemble d'autres matériaux comme le zinc ou les couvertures métalliques de couleur gris clair ou anthracite peuvent être adoptés à la condition d'adopter une technique de pose à « joint debout » et présenter une surface plane de 50cm minimum entre joints. Les joints de type tasseaux sont interdits

Les couvertures métalliques présentant une onde (type bac acier) sont interdites

Sur les extensions, réhabilitations, surélévation de bâtiments, sur les constructions d'usage agricole, d'activité ou d'équipement collectifs, des pentes inférieures sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

En secteurs UBb et UBc :

En cas de toitures terrasses, celles-ci seront végétalisées et les édifices visibles depuis l'espace public devront être dissimulés par un dispositif de qualité.

L'emploi de la tôle ondulée galvanisée est interdit.

Châssis de toit et lucarnes

Les châssis de toit doivent être encastrés dans le rampant de la toiture. Ils doivent être placés dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

L'éparpillement aléatoire des châssis de toit est proscrit.

Les lucarnes doivent être disposées en harmonie avec la composition et les rythmes de la façade.

Clôtures

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures sur rue :

Les clôtures et portails le long des voies doivent présenter une continuité d'aspect avec celles des parcelles voisines.

des parcelles voisines.

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 1,80 mètre. Sont autorisés les dispositifs de clôture suivants :

- Un mur bahut d'une hauteur de 80 cm recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec la construction principale. Il pourra être surmonté d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou matériau teinté dans la masse.
- De murs pleins en pierres ou en maçonnerie enduite, d'une épaisseur minimale de 0,24 mètre.
- Panneaux treillis soudé non peint ou de couleur sombre. la clôture sera doublée d'une haie vive.
- Les clôtures en béton préfabriqués sont interdites.

Les clôtures sur rue en secteur UBc :

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 1,60 mètre.

Sont autorisés les dispositifs de clôture suivants :

- De murs pleins en maçonnerie enduite, d'une épaisseur minimale de 0,24 mètre, en périphérie des encoches pour le stationnement dites "place de jour".
- Des panneaux treillis soudé non peint ou de couleur sombre. la clôture sera doublée d'une haie vive.

Les clôtures en limites séparatives :

La hauteur des clôtures ne pourra pas dépasser 1,80 mètre.

Sont autorisés les dispositifs de clôture suivants :

- Mur traditionnel en maçonnerie enduite.
 - Grillage métallique ou panneaux treillis soudé non peint ou de couleur sombre. Une plaque béton en partie basse est autorisée.
 - Les treillages métal, bois ou similaire, doublés ou non de haies végétales.
- L'utilisation de plaques d'aspect béton brut est interdite. Seules les plaques béton teinté, de forme droite et d'aspects (bois, pierre...) pourront être autorisés.

Les clôtures en limites séparatives en secteur UBc :

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 1,60 mètre. Sont autorisés les dispositifs de clôture suivants :

- Grillage métallique ou panneaux treillis soudé non peint ou de couleur sombre. Une plaque béton en partie basse est autorisée.
- Les treillages métal, bois ou similaire, doublés ou non de haies végétales.

Les clôtures situées en limite de zones N doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune : les murs de clôtures doivent intégrer des ouvertures tous les 10 mètres, s'accompagner de plantes grimpantes non invasives et privilégier l'emploi de la pierre afin de préserver des aspérités.

Les clôtures situées à moins de 5 mètres des limites d'une zone N stricte ou Nb seront composées de haies.

Les éléments techniques

Les dispositifs de production d'énergie solaire :

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 1,80 mètre. Sont autorisés les dispositifs de clôture suivants :

- Un mur bahut d'une hauteur de 80 cm recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec la construction principale. Il pourra être surmonté d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou matériau teinté dans la masse.
- De murs pleins en pierres ou en maçonnerie enduite, d'une épaisseur minimale de 0,24 mètre.
- Panneaux treillis soudé non peint ou de couleur sombre. la clôture sera doublée d'une haie vive.
- Les clôtures en béton préfabriqués sont interdites.

Les clôtures sur rue en secteur UBc :

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 1,60 mètre.

Sont autorisés les dispositifs de clôture suivants :

- De murs pleins en maçonnerie enduite, d'une épaisseur minimale de 0,24 mètre, en périphérie des encoches pour le stationnement dites "place de jour".
- Des panneaux treillis soudé non peint ou de couleur sombre. la clôture sera doublée d'une haie vive.

Les clôtures en limites séparatives :

La hauteur des clôtures ne pourra pas dépasser 1,80 mètre.

Sont autorisés les dispositifs de clôture suivants :

- Mur traditionnel en maçonnerie enduite.
 - Grillage métallique ou panneaux treillis soudé non peint ou de couleur sombre. Une plaque béton en partie basse est autorisée.
 - Les treillages métal, bois ou similaire, doublés ou non de haies végétales.
- L'utilisation de plaques d'aspect béton brut est interdite. Seules les plaques béton teinté, de forme droite et d'aspects (bois, pierre...) pourront être autorisés.

Les clôtures en limites séparatives en secteur UBc :

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 1,60 mètre. Sont autorisés les dispositifs de clôture suivants :

- Grillage métallique ou panneaux treillis soudé non peint ou de couleur sombre. Une plaque béton en partie basse est autorisée.
- Les treillages métal, bois ou similaire, doublés ou non de haies végétales.

Les clôtures situées en limite de zones N doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune : les murs de clôtures doivent intégrer des ouvertures tous les 10 mètres, s'accompagner de plantes grimpantes non invasives et privilégier l'emploi de la pierre afin de préserver des aspérités.

Les clôtures situées à moins de 5 mètres des limites d'une zone N stricte ou Nb seront composées de haies.

Les éléments techniques

Les dispositifs de production d'énergie solaire :

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont

en façades ou en toiture dans la mesure où ils s'inscrivent dans une conception architecturale d'ensemble. Dans le cas contraire, l'implantation devra être encadrée de manière à être la moins visible possible depuis l'espace public. Les dispositifs de production d'énergie éolienne individuels ne doivent pas dépasser la hauteur de la construction de plus d'un mètre.

Les dispositifs extérieurs (antennes paraboliques, pompes à chaleur et climatiseurs) :

Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminées de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

Dispositions applicables aux extensions

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectés. La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades en tenant compte du rythme et des éléments de modénatures.

Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain. Les surélévations des constructions sont autorisées :

- Sous réserve du respect de l'article 10 du présent règlement.
- Sous réserve d'une intégration harmonieuse de la partie surélevée par rapport à l'aspect et au volume extérieur de la construction.

Article UB12 • Stationnement

Caractéristiques générales

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité technique de réalisation sur le terrain propre de l'opération, le constructeur pourra réaliser ou participer à la réalisation du nombre de places nécessaires sur un autre terrain distant de 250 mètres au plus des constructions ou installations à desservir. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 29 m² y compris les accès.

La règle applicable aux constructions ou établissement non prévus ci-après est celle auxquels ces constructions ou établissement sont le plus directement assimilables.

Il est défini ci-après par fonction :

Normes pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places de stationnement.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les logements locatifs financés par l'Etat.

Il n'est pas exigé de nouvelles places de stationnement pour les extensions dans la limite de 20% de la *surface de plancher* existante à la date d'application du présent règlement.

Normes pour les autres constructions :

Afin d'assurer, en dehors des voies et emprises publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé un stationnement

autorisés en façades ou en toiture dans la mesure où ils s'inscrivent dans une conception architecturale d'ensemble. Dans le cas contraire, l'implantation devra être encadrée de manière à être la moins visible possible depuis l'espace public. Les dispositifs de production d'énergie éolienne individuels ne doivent pas dépasser la hauteur de la construction de plus d'un mètre.

Les dispositifs extérieurs (antennes paraboliques, pompes à chaleur et climatiseurs) :

Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminées de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

Dispositions applicables aux extensions

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectés. La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades en tenant compte du rythme et des éléments de modénatures.

Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain. Les surélévations des constructions sont autorisées :

- Sous réserve du respect de l'article 10 du présent règlement.
- Sous réserve d'une intégration harmonieuse de la partie surélevée par rapport à l'aspect et au volume extérieur de la construction.

Article UB12 • Stationnement

Caractéristiques générales

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité technique de réalisation sur le terrain propre de l'opération, le constructeur pourra réaliser ou participer à la réalisation du nombre de places nécessaires sur un autre terrain distant de 250 mètres au plus des constructions ou installations à desservir. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 29 m² y compris les accès.

La règle applicable aux constructions ou établissement non prévus ci-après est celle auxquels ces constructions ou établissement sont le plus directement assimilables.

Il est défini ci-après par fonction :

Normes pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places de stationnement.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les logements locatifs financés par l'Etat.

Il n'est pas exigé de nouvelles places de stationnement pour les extensions dans la limite de 20% de la *surface de plancher* existante à la date d'application du présent règlement.

Normes pour les autres constructions :

Afin d'assurer, en dehors des voies et emprises publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé un

adapté aux besoins des constructions et installations :

- Constructions d'habitations individuelles groupées et collectives : une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher de la construction avec un minimum de 1,5 place par logement.

- Constructions à usage de bureaux privés ou publics : une place de stationnement par tranche de 40 m² de plancher de la construction.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Article UB13 • Espaces libres et plantations

En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de l'article s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

Les plantations et structures paysagères existantes (alignement, haies, vergers...) doivent être maintenues sauf pour l'implantation des constructions ou l'établissement de ses accès. Elles seront remplacées par des plantations au moins équivalentes et de même nature. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

Les espaces verts ou plantés doivent comporter au moins un arbre de haute ou moyenne tige par tranche de 150 m² d'espace libre. Les plantations pourront être regroupées en bosquets ou être intégrées dans la haie de clôture.

Les espaces en pleine terre doivent représenter au moins 60% des espaces libres, sauf pour les activités artisanales, commerciales et de bureaux. Les aménagements extérieurs (terrasses, allées, piscine) doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Pour les clôtures, les plantations mono-spécifiques d'espèces persistantes sont proscrites.

2.1. Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol

Article UB14 • Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S.

stationnement adapté aux besoins des constructions et installations :

- Constructions d'habitations individuelles groupées et collectives : une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher de la construction avec un minimum de 1,5 place par logement.

- Constructions à usage de bureaux privés ou publics : une place de stationnement par tranche de 40 m² de plancher de la construction.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Article UB13 • Espaces libres et plantations

En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de l'article s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

Les plantations et structures paysagères existantes (alignement, haies, vergers...) doivent être maintenues sauf pour l'implantation des constructions ou l'établissement de ses accès. Elles seront remplacées par des plantations au moins équivalentes et de même nature. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

Les espaces verts ou plantés doivent comporter au moins un arbre de haute ou moyenne tige par tranche de 150 m² d'espace libre. Les plantations pourront être regroupées en bosquets ou être intégrées dans la haie de clôture.

Les espaces en pleine terre doivent représenter au moins 60% des espaces libres, sauf pour les activités artisanales, commerciales et de bureaux. Les aménagements extérieurs (terrasses, allées, piscine) doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Pour les clôtures, les plantations mono-spécifiques d'espèces persistantes sont proscrites.

2.1. Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol

Article UB14 • Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Zone UX -zone d'activités

2.1. Préambule : dispositions applicables à la zone

La zone UX est une zone accueillant les activités économiques à usage industriel, d'entrepôts ou d'autres activités moins conséquentes. Elle compte un secteur « s » déstockage où l'édification de nouvelles constructions est interdite. »

2.2. Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UX1 • Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'habitation ;
- La création, l'extension et la modification des installations classées protection de l'environnement, à l'exception de ceux autorisés à l'article UX2 ;
- Les caravanes isolées et les campings de toute nature ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les décharges ;
- Les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés en UX2.

En secteur UXs, toutes les nouvelles constructions sont interdites.

Article UX2 • Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique (enveloppes de postes de transformation ou d'appareillages d'exploitation...).
- La création, la modification ou l'extension, les aménagements conservatoires, les reconstructions après sinistre des établissements des activités existantes.
- La modification ou l'extension, les aménagements conservatoires, les reconstructions après sinistre des établissements des installations classées pour la protection de l'environnement (en respectant la législation en vigueur), à condition :
 - o que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins ;
 - o qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables ;
 - o que les mesures de lutte contre la pollution soient prises.
 - o que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec leur environnement
- Les éoliennes domestiques à condition qu'elles s'inscrivent en adéquation avec les proportions et volumes des bâtiments et veillent à s'intégrer au contexte paysager du site et des vues ;
- Les affouillements et les exhaussements à condition qu'ils soient directement liés :
 - o à des travaux de construction autorisés sur la zone ;

Zone UX

2.1. Préambule : dispositions applicables à la zone

Les éléments de ce préambule constituent un extrait du Rapport de présentation : « La zone UX est une zone accueillant les activités économiques à usage industriel, d'entrepôts ou d'autres activités moins conséquentes. Elle compte un secteur « s » déstockage où l'édification de nouvelles constructions est interdite. »

2.2. Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UX1 • Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'habitation ;
 - La création, l'extension et la modification des installations classées protection de l'environnement, à l'exception de ceux autorisés à l'article UX2 ;
 - Les caravanes isolées et les campings de toute nature ;
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
 - Les décharges ;
 - Les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés en UX2.
- En secteur UXs**, toutes les nouvelles constructions sont interdites.

Article UX2 • Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique (enveloppes de postes de transformation ou d'appareillages d'exploitation...).
- La création, la modification ou l'extension, les aménagements conservatoires, les reconstructions après sinistre des établissements des activités existantes.
- **La création, l'extension et la modification**, les aménagements conservatoires, les reconstructions après sinistre des établissements **des installations classées** pour la protection de l'environnement (en respectant la législation en vigueur), à condition :
 - o que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins ;
 - o qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables ;
 - o que les mesures de lutte contre la pollution soient prises.
 - o que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec leur environnement
- Les éoliennes domestiques à condition qu'elles s'inscrivent en adéquation avec les proportions et volumes des bâtiments et veillent à s'intégrer au contexte paysager du site et des vues ;
- Les affouillements et les exhaussements à condition qu'ils soient directement liés :

o ou à des aménagements paysagers ou hydrauliques ;
o ou à des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement ;
o ou à l'aménagement d'espaces publics ;
o ou à des recherches archéologiques.

o à des travaux de construction autorisés sur la zone ;
o ou à des aménagements paysagers ou hydrauliques ;
o ou à des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement ;
o ou à l'aménagement d'espaces publics ;
o ou à des recherches archéologiques.

Plan Local d'Urbanisme

Commune de Sours, Eure-et-Loir

Pièce 5 : Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du :	Plan local d'urbanisme prescrit le : 28 janvier 2010	Plan local d'urbanisme arrêté le : 23 octobre 2014	Plan local d'urbanisme approuvé le : 12 mai 2015
--	---	---	---



SOMMAIRE

Le présent règlement du plan local d'urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Sours.

1. Zone UA	4
2. Zone UB	13
3. Zone UE.....	22
4. Zone UX	27
5. Zone AUb	32
6. Zone AUE	40
7. Zone AUX	45
8. Zone A.....	51
9. Zone N.....	59
10. Glossaire	65



1. Zone UA

1.1. Préambule : dispositions applicables à la zone

Les éléments de ce préambule constituent un extrait du Rapport de présentation.

« La zone UA correspond au tissu ancien du bourg et des hameaux principaux. Il s'agit d'un secteur dans lequel l'habitat s'est édifié en ordre continu sur des parcelles aux formes irrégulières et de petites dimensions, et où les constructions sont implantées, le plus souvent, à l'alignement ou pignon sur rue. Compte tenu du caractère rural du bourg, cette zone admet également l'activité agricole et les petites activités artisanales, commerciales et de bureaux. »

1.2. Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA1 • Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations à usage industriel à l'exception de celles mentionnées en UA2 ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation préalable, à l'exception de celles pouvant être autorisées par application de l'article UA2 ;
- Les caravanes isolées sur une unité foncière non bâtie ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les décharges ;
- Les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés en UA2.

Article UA2 • Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole dans les conditions suivantes : l'agrandissement, la transformation, les annexes techniques ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement correspondant à des entreprises artisanales et répondant aux besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnement, etc.
- Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique (enveloppes de postes de transformation ou d'appareillages d'exploitation...) ;
- Les activités artisanales, de services, commerciales et de bureaux, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisance pour l'habitation et l'environnement, ni d'aggravation des conditions de circulation ;
- Les éoliennes domestiques à condition qu'elles s'inscrivent en adéquation avec les proportions et volumes des bâtiments et veillent à s'intégrer au contexte paysager du site et des vues ;
- Les affouillements et les exhaussements à condition qu'ils soient directement liés :
 - o à des travaux de construction autorisés sur la zone ;
 - o ou à des aménagements paysagers ou hydrauliques ;
 - o ou à des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement ;
 - o ou à l'aménagement d'espaces publics ;
 - o ou à des recherches archéologiques.

1.3. Section 2 : conditions de l'utilisation du sol

Article UA3 • Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Voirie

Les voies nouvelles, publique ou privée, ouvertes à la circulation doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, et répondant à leur destination. Les voies nouvelles de desserte devront notamment :

- Si elles sont en impasse, être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le fonctionnement normal des services publics, notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets.
- être dimensionnées pour répondre aux besoins propres de l'opération sans surdimensionnement.
- être revêtues de matériaux favorisant l'infiltration des eaux.

Article UA4 • Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

Pour les opérations portant sur la construction d'au moins 3 logements collectifs ou individuels, un local ou un emplacement spécifique pour le stockage des containers à déchets ménagers doit être prévus hors des voies ou emprises publiques.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou programmé.

A défaut de réseau public, la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Celui-ci doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que d'origine domestique est subordonnée à prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement. Des installations complémentaires peuvent ainsi être exigées.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées prioritairement sur l'unité foncière sauf impossibilité technique. La qualité des eaux non rejetées dans le réseau collecteur doit être compatible avec le milieu naturel.



Des techniques de rétention et/ou infiltration seront privilégiées en fonction des caractéristiques du sol.

Au-delà de ces capacités et pour les autres aménagements réalisés sur tout terrain, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur doit être garanti lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans empêcher les écoulements en provenance du fonds supérieur et sans aggraver les écoulements à destination du fonds inférieur.

Les eaux pluviales pourront être collectées afin d'être réutilisées pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable.

Électricité – Télécommunications

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement connectée au réseau public.

Article UA5 • Caractéristiques des terrains

Les caractéristiques de l'unité foncière devront permettre le cas échéant l'implantation d'une filière d'assainissement non collectif, adaptée à l'opération, conformément aux réglementations en vigueur.

Article UA6 • Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en

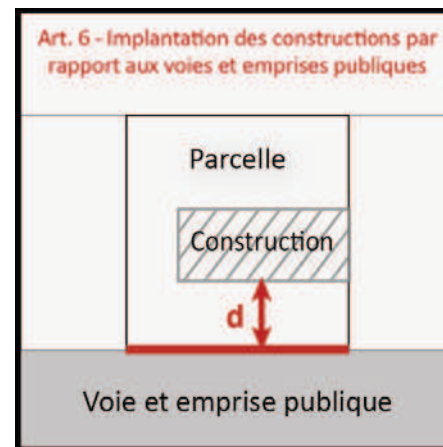
jouissance, les dispositions de l'article s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

Modalités d'implantation des constructions

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des emprises publiques.

Toutefois une clôture structurante pourra être considérée comme façade d'alignement. Celle-ci devra être conforme à l'article UA11 *clôtures sur rue*. L'épaisseur de cette clôture peut être utilisée pour loger les coffrets techniques et containers à ordures.

Aucune construction n'est admise à moins de 5 mètres des rives d'un cours d'eau.



Marges minimum de retrait à respecter en cas d'implantation en retrait

En cas d'implantation en retrait, la marge minimum de retrait à respecter est de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. La continuité visuelle de l'alignement doit être assurée par un élément constructif : mur, portail, porche...

Les extensions d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas les dispositions générales peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction existante.

Toutefois, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation.

Pour les constructions et extensions ouvertes sur une cour commune, celle-ci est considérée comme emprise publique pour l'application des modalités d'implantation.

Les murs de clôture en pierres maçonnées existants devront être conservés, sans considération de leur hauteur, et sous réserve de la création d'un accès. Cette disposition ne s'applique pas aux murs en plaques de béton préfabriqués.

Les constructions des terrains bordés par plus d'une voie ou emprise publique devront être implantées en harmonie avec le tissu urbain, dans le même alignement que la façade de l'une des constructions les plus proches.

Article UA7 • Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

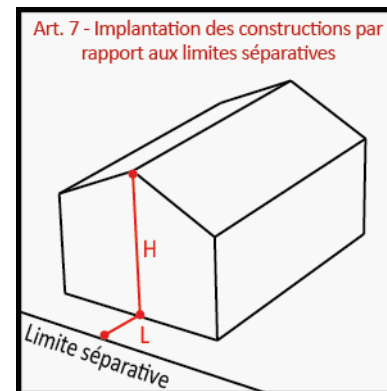
En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de l'article s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

Modalités d'implantation des constructions

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

Marges minimum de retrait à respecter en cas d'implantation en retrait

En cas de retrait de la construction, la distance entre le bâtiment et la limite séparative (L) doit être au moins de 3 mètres.



Les extensions d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas les dispositions générales peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction existante.

Toutefois, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents peuvent être modulés de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

Les abris de jardin dont la projection au sol est inférieure à 20 m² et la hauteur inférieure ou égale à 2,50 à l'égout peuvent être implantés en limites séparatives ou en retrait égal ou supérieur à 1 m.

Article UA8 • Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UA9 • Emprise au sol

L'ensemble des projections au sol de l'ensemble des constructions édifiées sur une parcelle ne doit pas excéder 60% de la superficie totale du terrain pour les terrains dont la superficie est supérieure à 500 m².

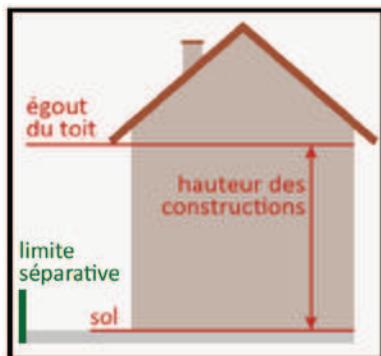
L'ensemble des projections au sol de l'ensemble des constructions édifiées sur une parcelle ne doit pas excéder 70% de la superficie totale du terrain pour les terrains dont la superficie est comprise entre 300 et 500 m².

L'ensemble des projections au sol de l'ensemble des constructions édifiées sur une parcelle ne doit pas excéder 80% de la superficie totale du terrain pour les terrains dont la superficie est inférieure à 300 m².

Article UA10 • Hauteur maximum des constructions

Dispositions générales

La hauteur générale des constructions, hors éléments techniques, mesurées à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit est fixée à 7 mètres.



Pour les toitures-terrasses, la hauteur à prendre en compte est le dessus de l'étanchéité de la toiture : les acrotères ne pourront excéder une hauteur de 0,30 mètre au-dessus de l'étanchéité de la toiture.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer:

- à la reconstruction après sinistre de bâtiments existants
- à l'aménagement de constructions existantes

Sur les terrains en déclivité, la hauteur de la plus petite façade ne peut dépasser la limite de hauteur; la hauteur des autres façades, après travaux, ne peut excéder de plus de 1,5 mètre la hauteur prescrite.

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 UA11 • Aspect extérieur

Dispositions générales

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité et une unité de volume, d'aspect et de matériaux en harmonie avec le paysage environnant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit sont interdits.

Dans le cadre d'une conception architecturale adoptant les principes bioclimatiques et de constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif une plus grande diversité des formes et des matériaux peut être envisagée. Les constructions veilleront à s'intégrer à leur environnement, notamment par leurs formes et volumes, ainsi que par leur aspect visible depuis l'espace public.

Les vérandas sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer.

Les abris de jardin dont la projection au sol est inférieure à 20 m² devront être en matériaux traditionnels (pierre, briques...), en bois, en résine ou en tôle métallique nervurée peinte ; leur toiture sera de teinte rouge-brun ou foncé.

Restauration du bâti ancien

Dans le cadre de la restauration d'un bâtiment ancien, le projet devra veiller à mettre en valeur l'architecture traditionnelle.

Ainsi, le projet portera une attention particulière :

- *dans le cadre d'une extension*, à la volumétrie et l'insertion des extensions par rapport au volume principal : orientation du faîtage, gabarit, homogénéité des matériaux et de l'aspect extérieur des bâtiments (l'ordonnancement des façades...)
- *dans le cadre d'une restauration*, au respect des techniques traditionnelles de constructions : appareillage des murs, couleurs, matériaux, matériaux des toitures (ardoises, tuiles plates...), formes et couleurs des menuiseries, ...
- au respect de l'ordonnancement des façades ; les nouvelles ouvertures respectant les formes traditionnelles : ouvertures plus hautes que larges, rythme de la façade...

Hormis contraintes techniques justifiées, la restauration du bâtiment utilisera les matériaux et les techniques équivalentes ou similaires à ceux d'origine, notamment pour les toitures : tuiles plates, ardoises... et la maçonnerie.

Façades – Matériaux – Couleurs

Les volumes simples, les façades maçonnées et crépies ainsi que les bardages bois sont à privilégier.

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec les teintes liées à la composition du sous-sol local. Toute couleur vive qui ne se justifierait pas par un parti pris architectural est prohibée sur les façades visibles depuis l'espace public.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Ouvertures de la façade sur rue

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis de toit qui devront respecter le rythme vertical des ouvertures en façade.

Les châssis de toit de la façade principale seront totalement encastrés dans la toiture.

Une plus grande diversité dans le traitement des ouvertures peut être autorisée dans le cas d'annexes, dépendances accolées ou non au bâtiment principal.

Façades commerciales :

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Toitures

Les toitures des constructions principales à usage d'habitation doivent comporter : des pentes égales ou supérieures à 35° couvertes en ardoises, en tuiles d'aspect plat de couleur rouge-brun ou foncé. Le zinc de couleur sombre pourra être autorisé.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de construction de : vérandas, appentis, abri de jardin, etc.

Sur les extensions, réhabilitations, surélévation de bâtiments, sur les constructions d'usage agricole, d'activité ou d'équipement collectifs, des pentes inférieures sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Les toitures terrasses ne dépassant pas 1/3 de la surface de l'emprise de la construction seront autorisées (les édicules et revêtements de toiture, visibles depuis l'espace public, devront être dissimulés par un dispositif de qualité).

L'emploi de la tôle ondulée galvanisée est interdit.

Châssis de toit et lucarnes :

Les châssis de toit doivent être encastrés dans le rampant de la toiture. Ils doivent être placés dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux. L'éparpillement aléatoire des châssis de toit est proscrit.

Les lucarnes doivent être plus hautes que large. La largeur cumulée des lucarnes ne doit pas dépasser le tiers de la largeur de la façade. Les lucarnes doivent être disposées en harmonie avec la composition et les rythmes de la façade.

Clôtures

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures sur rue :

Les clôtures et portails le long des voies doivent présenter une continuité d'aspect avec celles des parcelles voisines. La hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 2 mètres. L'épaisseur ne doit pas être inférieure à 0,24 mètre.

Sont autorisés les dispositifs de clôture suivants :

- Un mur bahut d'une hauteur de 80 cm recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec la construction principale. Il pourra être surmonté d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou matériau teinté dans la masse.
- De murs pleins en pierres ou en maçonnerie enduite
- Les clôtures en béton préfabriqués sont interdites.

Les clôtures en limites séparatives ou de sente piétonne :

La hauteur des clôtures ne pourra pas dépasser deux mètres. Sont autorisés les dispositifs de clôture suivants :

- Mur traditionnel en maçonnerie enduite.
- Grillage métallique ou panneaux treillis soudé non peint ou de couleur sombre. Une plaque béton en partie basse est autorisée.
- Les treillages métal, bois ou similaire, doublés ou non de haies végétales
- L'utilisation de plaques d'aspect béton brut est interdite. Seules les plaques béton teinté, de forme droite et d'aspects (bois, pierre...) pourront être autorisés.

Les clôtures situées en limite de zones N doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune : les murs de clôtures doivent intégrer des ouvertures tous les 10 mètres, s'accompagner de plantes grimpantes non invasives et privilégier l'emploi de la pierre afin de préserver des aspérités.

Les clôtures situées à moins de 5 mètres des limites d'une zone N stricte ou Nb seront composées de haies.

Les éléments techniques

Les dispositifs de production d'énergie solaire :

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façades ou en toiture dans la mesure où il s'inscrivent dans une conception architecturale d'ensemble. Dans le cas contraire, l'implantation devra être encastrée de manière à être la moins visible possible depuis l'espace public.

Les dispositifs de production d'énergie éolienne individuels ne doivent pas dépasser la hauteur de la construction de plus d'un mètre.

Les dispositifs extérieurs (antennes paraboliques, pompes à chaleur et climatiseurs) :

Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur

couleur doivent être déterminées de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

Article UA12 • Stationnement

Caractéristiques générales

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité technique de réalisation sur le terrain propre de l'opération, le constructeur pourra réaliser ou participer à la réalisation du nombre de places nécessaires sur un autre terrain distant de 250 mètres au plus des constructions ou installations à desservir.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 29 m² y compris les accès.

La règle applicable aux constructions ou établissement non prévus ci-après est celle auxquels ces constructions ou établissement sont le plus directement assimilables.

Il est défini ci-après par fonction :

Normes pour les constructions à usage d'habitation :

1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places de stationnement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les logements locatifs financés par l'état

Il n'est pas exigé de nouvelles places de stationnement pour les extensions dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'application du présent règlement.

Normes pour les autres constructions :

Afin d'assurer, en dehors des voies et emprises publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations :

- Constructions d'habitations individuelles groupées et collectives : une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher de la construction avec un minimum de 1,5 place par logement.
- Constructions à usage de bureaux privés ou publics : une place de stationnement par tranche de 40 m² de plancher de la construction.
- Construction à usage commercial : il n'est pas exigé de place de stationnement pour les surfaces de vente inférieures ou égales à 150 m². en cas de dépassement du seuil des 150 m², une place de stationnement par tranche de 25 m² supplémentaires de surface de vente sera créée.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Article UA13 • Espaces libres et plantations

En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de l'article s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

Les plantations et structures paysagères existantes (alignement, haies, vergers...) doivent être maintenues sauf pour l'implantation des constructions ou l'établissement de ses accès. Elles seront remplacées par des plantations au moins équivalentes et de même nature. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

Les espaces verts ou plantés doivent comporter au moins un arbre de haute ou moyenne tige par tranche de 150 m² d'espace libre. Les plantations pourront être regroupées en bosquets ou être intégrées dans la haie de clôture.

Les espaces en pleine terre doivent représenter au moins 60% des espaces libres, sauf pour les activités artisanales, commerciales et de bureaux. Les aménagements extérieurs (terrasses, allées, piscine) doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Pour les clôtures, les plantations mono-spécifiques d'espèces persistantes sont proscrites.

1.4. Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol

Article UA14 • Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S.

2. Zone UB

2.1. Préambule : dispositions applicables à la zone

Les éléments de ce préambule constituent un extrait du Rapport de présentation :
« La zone UB correspond aux secteurs résidentiels moins denses qui se sont développés en périphérie du bourg ou dans les hameaux. Cette zone regroupe à la fois un tissu continu de pavillons antérieurs aux années 60 plus compact pouvant être renouvelé en habitat intermédiaire (secteur UBa), un tissu résidentiel implanté de façon discontinu sur des grandes unités foncières, sans rapport à l'alignement (secteur UBb) et un secteur correspondant au projet des Ouches dont les dispositions du lotissement sont intégrées au règlement (secteur UBc) ».

2.2. Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB1 • Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations à usage industriel et agricole, à l'exception de celles mentionnées en UB2 ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation préalable, à l'exception de celles pouvant être autorisées par application de l'article UB2 ;
- Les caravanes isolées sur une unité foncière non bâtie ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les décharges ;
- Les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés en UB2.

Article UB2 • Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole dans les conditions suivantes : l'agrandissement, la transformation, les annexes techniques ;
- Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique (enveloppes de postes de transformation ou d'appareillages d'exploitation...) ;
- Les Installations Classées par la Protection de l'Environnement correspondant à des entreprises artisanales et répondant aux besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnement, etc.
- Les activités artisanales, de services, commerciales et de bureaux, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisance pour l'habitation, ni d'aggravation des conditions de circulation ;
- Les éoliennes domestiques à condition qu'elles s'inscrivent en adéquation avec les proportions et volumes des bâtiments et veillent à s'intégrer au contexte paysager du site et des vues ;
- Les affouillements et les exhaussements à condition qu'ils soient directement liés :
 - o à des travaux de construction autorisés sur la zone ;
 - o ou à des aménagements paysagers ou hydrauliques ;
 - o ou à des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement ;
 - o ou à l'aménagement d'espaces publics ;
 - o ou à des recherches archéologiques.

Au sein des Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global définis au plan de zonage :

Conformément aux possibilités proposées par le Code de l'urbanisme à l'article L.123-2-a, le PLU délimite au plan de zonage des Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global pour une durée de 5 ans après l'approbation du PLU où seuls sont autorisés le changement de destination, la confortation et l'extension limitée des constructions existantes. Les extension ne pouvant excéder 20 m² de surface de plancher.

2.3. Section 2 : conditions de l'utilisation du sol

Article UB3 • Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Les parcelles situées à l'arrière d'une construction existante, ne présentant pas de façade sur rue et ayant chacune un accès privé ou étant desservie par un droit de passage ne pourront pas recevoir de constructions à usage d'habitation. Cette disposition vise à exclure les constructions individuelles en "second rideau" ou en "drapeau" mais n'interdit pas les ensembles de constructions desservies par une cour commune.

Voirie

Les voies nouvelles, publique ou privée, ouvertes à la circulation doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, et répondant à leur destination. Les voies nouvelles de desserte devront notamment :

- Si elles sont en impasse, être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le fonctionnement normal des services publics, notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets.
- Etre dimensionnées pour répondre aux besoins propres de l'opération sans surdimensionnement.
- Etre revêtues de matériaux favorisant l'infiltration des eaux.

Article UB4 • Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou programmé.

A défaut de réseau public, la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Celui-ci doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que d'origine domestique est subordonnée à prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement. Des installations complémentaires peuvent ainsi être exigées.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées prioritairement sur l'unité foncière sauf impossibilité technique. La qualité des eaux

non rejetées dans le réseau collecteur doit être compatible avec le milieu naturel. Des techniques de rétention et/ou infiltration seront privilégiées en fonction des caractéristiques du sol.

Les habitations pourront disposer d'un collecteur d'eaux pluviales d'une contenance minimale de 1 000 litres. Au-delà de ces capacités et pour les autres aménagements réalisés sur tout terrain, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur doit être garanti lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans empêcher les écoulements en provenance du fonds supérieur et sans aggraver les écoulements à destination du fonds inférieur.

Les eaux pluviales pourront être collectées afin d'être réutilisées pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable.

Électricité – Télécommunications

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement connectée au réseau public.

La création, l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de téléphone, de télécommunications (réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être réalisés en souterrain dès lors que les réseaux publics ont été enterrés.

Article UB5 • Caractéristiques des terrains

Les caractéristiques de l'unité foncière devront permettre l'implantation d'une filière d'assainissement non collectif, adaptée à l'opération, conformément aux réglementations en vigueur.

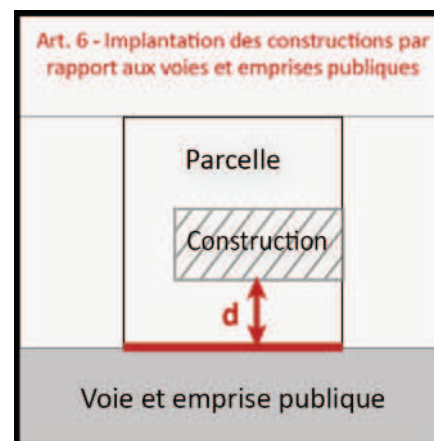
En secteur UBc :

Des encoches pour le stationnement dites "places de jour" devant les parcelles doivent être prévues : elles permettront le stationnement de deux véhicules.

Celles-ci ne pourront en aucun cas être encloses au droit de la limite du domaine public.

Article UB6 • Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de l'article s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.



En secteur UBa :

Les constructions peuvent être implantées en limites des emprises publiques ou en retrait. En cas d'implantation en retrait, la continuité visuelle de l'alignement doit être assurée par un élément constructif : mur, portail, porche...

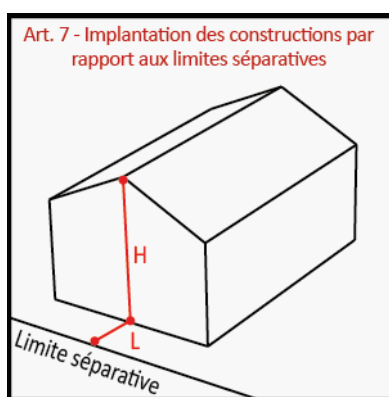
En secteurs UBb et UBc :

Les constructions doivent s'implanter dans une bande située à une distance comprise entre 5 et 10 mètres par rapport à la limite avec l'emprise publique. Cependant, s'il existe sur le terrain une construction implantée à moins de 5 mètres, l'extension peut être réalisée dans le prolongement de la façade actuelle.

Article UB7 • Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de l'article s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative.



Marges minimum (L) à respecter en cas d'implantation en retrait :

- Si la *façade* en vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant des *vues directes*, elle doit être implantée à une distance minimum de 4,50 m.
- Si la *façade* ne comporte pas d'ouverture créant des *vues directes*, elle doit être implantée à une distance minimum de 2,50 m.

à l'exception des constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique de hauteur inférieure à 3 m pouvant être implantées en limites séparatives.

Toutefois, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation.

Les *abris de jardin* dont la projection au sol est inférieure à 20 m² et la hauteur inférieure ou égale à 2,50 à l'égout peuvent être implantés en limites séparatives ou en retrait égal ou supérieur à 1 m.

Cas particuliers

Les extensions d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas les dispositions générales peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction existante.

Article UB8 • Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UB9 • Emprise au sol

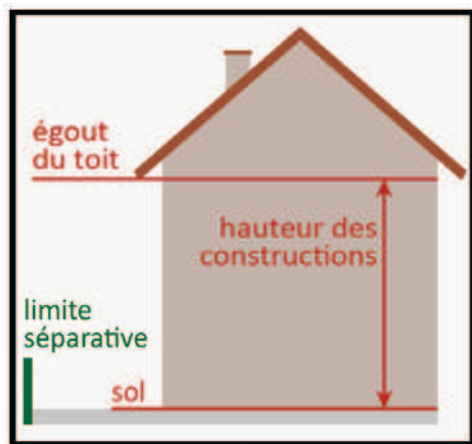
L'ensemble des projections au sol de l'ensemble des constructions édifiées sur une parcelle ne doit pas excéder 40% de la superficie totale du terrain pour les terrains dont la superficie est inférieure ou égale à 650 m².

L'ensemble des projections au sol de l'ensemble des constructions édifiées sur une parcelle ne doit pas excéder 20% de la superficie totale du terrain pour les terrains dont la superficie est supérieure à 650 m².

Article UB10 • Hauteur maximum des constructions

Dispositions générales

La hauteur générale des constructions, hors éléments techniques, mesurées à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit est fixée à 7 mètres.



Pour les toitures-terrasses, la hauteur à prendre en compte est le dessus de l'étanchéité de la toiture : les acrotères ne pourront excéder une hauteur de 0,30 mètre au-dessus de l'étanchéité de la toiture.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer :

- à la reconstruction après sinistre de bâtiments existants,
- à l'aménagement de constructions existantes.

Sur les terrains en déclivité, la hauteur de la plus petite façade ne peut dépasser la limite de hauteur; la hauteur des autres façades, après travaux, ne peut excéder de plus de 1,5 mètre la hauteur prescrite.

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 UB11 • Aspect extérieur

Dispositions générales

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité et une unité de volume, d'aspect et de matériaux en harmonie avec le paysage environnant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

Dans le cadre d'une conception architecturale adoptant les principes bioclimatiques et de constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif une plus grande diversité des formes et des matériaux peut être envisagée. Les constructions veilleront à s'intégrer à leur environnement, notamment par leurs formes et volumes, ainsi que par leur aspect visible depuis l'espace public.

Les vérandas sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer.

Les abris de jardin dont la projection au sol est inférieure à 20 m² devront être en matériaux traditionnels (pierre, briques...), en bois, en résine ou en tôle métallique nervurée peinte ; Pour les abris de jardin implantés à l'alignement d'une emprise publique, ne sont autorisés que les bardages bois, les maçonneries de pierres, de briques ou enduites; leur toiture sera de teinte rouge-brun ou foncé.

Façades – Matériaux – Couleurs

Les volumes simples, les façades maçonnées et crépies ainsi que les bardages bois ou similaires sont à privilégier.

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec les teintes liées à la composition du sous-sol local. Toute couleur vive qui ne se justifierait pas par un parti pris architectural est prohibée sur les façades visibles depuis l'espace public.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Toitures

Les toitures des constructions principales à usage d'habitation doivent être en tuiles d'aspect plat et de couleur rouge-brun ou foncé. Le zinc de couleur sombre pourra être autorisé.

Les toitures terrasses ne dépassant pas 1/3 de la surface de l'emprise de la construction seront autorisées (les édifices et revêtements de toiture visibles depuis l'espace public devront être dissimulés par un dispositif de qualité).

En secteur UBc

Des pentes égales ou supérieures à 40° couvertes en tuiles d'aspect plat de couleur rouge-brun ou foncé avec un minimum de 20 tuiles au m². Soit en ardoises 30x20 cm, pose classique à pureau droit. Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de construction de : vérandas, appentis, abri de jardin, etc.

Sur les extensions, réhabilitations, surélévation de bâtiments, sur les constructions d'usage agricole, d'activité ou d'équipement collectifs, des pentes inférieures sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

En secteurs UBb et UBc :

En cas de toitures terrasses, celles-ci seront végétalisées et les édifices visibles depuis l'espace public devront être dissimulés par un dispositif de qualité.

L'emploi de la tôle ondulée galvanisée est interdit.

Châssis de toit et lucarnes

Les châssis de toit doivent être encastrés dans le rampant de la toiture. Ils doivent être placés dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux. L'éparpillement aléatoire des châssis de toit est proscrit.

Les lucarnes doivent être disposées en harmonie avec la composition et les rythmes de la façade.

Clôtures

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures sur rue :

Les clôtures et portails le long des voies doivent présenter une continuité d'aspect avec celles des parcelles voisines.

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 1,80 mètre. Sont autorisés les dispositifs de clôture suivants :

- Un mur bahut d'une hauteur de 80 cm recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec la construction principale. Il pourra être surmonté d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou matériau teinté dans la masse.
- De murs pleins en pierres ou en maçonnerie enduite, d'une épaisseur minimale de 0,24 mètre.
- Panneaux treillis soudé non peint ou de couleur sombre. la clôture sera doublée d'une haie vive.
- Les clôtures en béton préfabriqués sont interdites.

Les clôtures sur rue en secteur UBc :

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 1,60 mètre. Sont autorisés les dispositifs de clôture suivants :

- De murs pleins en maçonnerie enduite, d'une épaisseur minimale de 0,24 mètre, en périphérie des encoches pour le stationnement dites "place de jour".
- Des panneaux treillis soudé non peint ou de couleur sombre. la clôture sera doublée d'une haie vive.

Les clôtures en limites séparatives :

La hauteur des clôtures ne pourra pas dépasser 1,80 mètre. Sont autorisés les dispositifs de clôture suivants :

- Mur traditionnel en maçonnerie enduite.
- Grillage métallique ou panneaux treillis soudé non peint ou de couleur sombre. Une plaque béton en partie basse est autorisée.
- Les treillages métal, bois ou similaire, doublés ou non de haies végétales.

L'utilisation de plaques d'aspect béton brut est interdite. Seules les plaques béton teinté, de forme droite et d'aspects (bois, pierre...) pourront être autorisés.

Les clôtures en limites séparatives en secteur UBc :

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 1,60 mètre. Sont autorisés les dispositifs de clôture suivants :

- Grillage métallique ou panneaux treillis soudé non peint ou de couleur sombre. Une plaque béton en partie basse est autorisée.
- Les treillages métal, bois ou similaire, doublés ou non de haies végétales.

Les clôtures situées en limite de zones N doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune : les murs de clôtures doivent intégrer des ouvertures tous les 10 mètres, s'accompagner de plantes grimpantes non invasives et privilégier l'emploi de la pierre afin de préserver des aspérités.

Les clôtures situées à moins de 5 mètres des limites d'une zone N stricte ou Nb seront composées de haies.

Les éléments techniques

Les dispositifs de production d'énergie solaire :

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façades ou en toiture dans la mesure où ils s'inscrivent dans une conception architecturale d'ensemble. Dans le cas contraire, l'implantation devra être encadrée de manière à être la moins visible possible depuis l'espace public. Les dispositifs de production d'énergie éolienne individuels ne doivent pas dépasser la hauteur de la construction de plus d'un mètre.

Les dispositifs extérieurs (antennes paraboliques, pompes à chaleur et climatiseurs) :

Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminées de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

Dispositions applicables aux extensions

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectés. La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades en tenant compte du rythme et des éléments de modénatures.

Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain. Les surélévations des constructions sont autorisées :

- Sous réserve du respect de l'article 10 du présent règlement.
- Sous réserve d'une intégration harmonieuse de la partie surélevée par rapport à l'aspect et au volume extérieur de la construction.

Article UB12 • Stationnement

Caractéristiques générales

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité technique de réalisation sur le terrain propre de l'opération, le constructeur pourra réaliser ou participer à la réalisation du nombre de places nécessaires sur un autre terrain distant de 250 mètres au plus des constructions ou installations à desservir. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 29 m² y compris les accès.

La règle applicable aux constructions ou établissement non prévus ci-après est celle auxquels ces constructions ou établissement sont le plus directement assimilables.

Il est défini ci-après par fonction :

Normes pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places de stationnement.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les logements locatifs financés par l'état.

Il n'est pas exigé de nouvelles places de stationnement pour les extensions dans la limite de 20% de la *surface de plancher* existante à la date d'application du présent règlement.

Normes pour les autres constructions :

Afin d'assurer, en dehors des voies et emprises publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations :

- Constructions d'habitations individuelles groupées et collectives : une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher de la construction avec un minimum de 1,5 place par logement.
- Constructions à usage de bureaux privés ou publics : une place de stationnement par tranche de 40 m² de plancher de la construction.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Article UB13 • Espaces libres et plantations

En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de l'article s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

Les plantations et structures paysagères existantes (alignement, haies, vergers...) doivent être maintenues sauf pour l'implantation des constructions ou l'établissement de ses accès. Elles seront remplacées par des plantations au moins équivalentes et de même nature. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

Les espaces verts ou plantés doivent comporter au moins un arbre de haute ou moyenne tige par tranche de 150 m² d'espace libre. Les plantations pourront être regroupées en bosquets ou être intégrées dans la haie de clôture.

Les espaces en pleine terre doivent représenter au moins 60% des espaces libres, sauf pour les activités artisanales, commerciales et de bureaux. Les aménagements extérieurs (terrasses, allées, piscine) doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Pour les clôtures, les plantations mono-spécifiques d'espèces persistantes sont proscrites.

2.1. Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol

Article UB14 • Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S.



3. Zone UE

3.1. Préambule : dispositions applicables à la zone

Les éléments de ce préambule constituent un extrait du Rapport de présentation

« La zone UE correspond aux secteurs dédiés aux activités de loisirs ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif ».

3.2. Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UE1 • Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations à usage industriel ou agricole;
- Les caravanes isolées sur une unité foncière non bâtie ;
- Les constructions à usage de commerces ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les décharges ;
- Les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés en UE 2.

Article UE2 • Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- Les constructions à vocation de loisirs et d'équipements d'intérêt collectif ;
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone ;
- Les éoliennes domestiques à condition qu'elles s'inscrivent en adéquation avec les proportions et volumes des bâtiments et veillent à s'intégrer au contexte paysager du site et des vues ;
- Les affouillements et les exhaussements à condition qu'ils soient directement liés :
 - o à des travaux de construction autorisés sur la zone ;
 - o ou à des aménagements paysagers ou hydrauliques ;
 - o ou à des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement ;
 - o ou à l'aménagement d'espaces publics ;
 - o ou à des recherches archéologiques.

3.3. Section 2 : conditions de l'utilisation du sol

Article UE3 • Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Voirie

Les voies nouvelles, publique ou privée, ouvertes à la circulation doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, et répondant à leur destination. Les voies nouvelles de desserte devront notamment :

- Si elles sont en impasse, être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le fonctionnement normal des services publics, notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets.
- être dimensionnées pour répondre aux besoins propres de l'opération sans surdimensionnement.
- être revêtues de matériaux favorisant l'infiltration des eaux.

Article UE4 • Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou programmé.

A défaut de réseau public, la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Celui-ci doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que d'origine domestique est subordonnée à prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité

compétente en matière d'assainissement. Des installations complémentaires peuvent ainsi être exigées.

Eaux pluviales

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débouées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejet dans le réseau public. Cette obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou 10 places pour véhicules type poids lourds.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Les eaux pluviales pourront être collectées afin d'être réutilisées pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable.

Électricité – Télécommunications

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement connectée au réseau public.

La création, l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de téléphone, de télécommunications (réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être réalisés en souterrain dès lors que les réseaux publics ont été enterrés.

Article UE5 • Caractéristiques des terrains

Les caractéristiques de l'unité foncière devront permettre l'implantation d'une filière d'assainissement non collectif, adaptée à l'opération, conformément aux réglementations en vigueur.



Article UE6 • Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

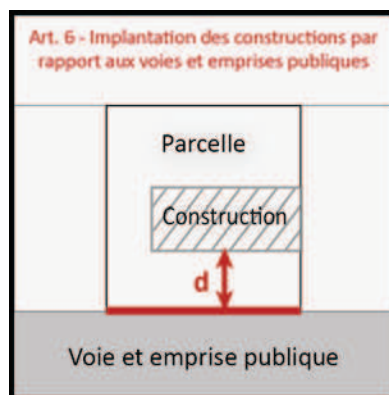
En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de l'article s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

Les constructions pourront être implantées :

- soit à l'alignement
- soit en retrait d'au moins 4 mètres.

Aucune construction n'est admise à moins de 5 mètres des rives d'un cours d'eau, sauf contrainte.

Les constructions des terrains bordés par plus d'une voie ou emprise publique devront être implantées en harmonie avec le tissu urbain, dans le même alignement que la façade de l'une des constructions les plus proches.

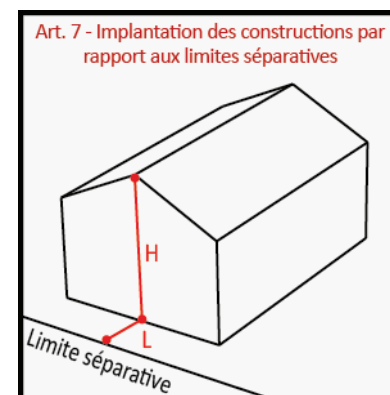


Article UE7 • Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de l'article s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

Dispositions générales

Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative soit en retrait d'une distance au moins équivalente à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum 3 mètres, à l'exception des constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique de hauteur inférieure à 3 mètres pouvant être implanté en limites séparatives.



Cas particuliers

Les extensions d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas les dispositions générales peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction existante.

Article UE8 • Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UE9 • Emprise au sol

Non réglementé.

Article UE10 • Hauteur maximum des constructions

Non réglementé.

Article UE11 • Aspect extérieur

Façades – Matériaux – Couleurs

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Clôtures

En application de l'article R421-12 du code de l'urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures en tôles sont interdites. Celles en plaque de béton préfabriquées sont interdites sur les façades visibles depuis l'espace public.

Les clôtures situées en limite de zones N doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune : les murs de clôture doivent intégrer des ouvertures tous les 10 mètres, et s'accompagner de plantes grimpantes non invasives.

Les clôtures situées à moins de 5 mètres des limites d'une zone N stricte ou Nb seront composées de haies.

Éléments techniques

Les dispositifs de production d'énergie solaire

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façade ou en toiture dans la mesure où ils s'inscrivent dans une conception architecturale d'ensemble. Dans le cas contraire, l'implantation devra être encadrée de manière à être la moins visible possible depuis l'espace public.

Les dispositifs de production d'énergie éolienne individuels ne doivent pas dépasser la hauteur de la construction de plus d'un mètre.

Les éléments des climatiseurs

La conception bioclimatique des nouvelles constructions devra prévenir l'utilisation de climatiseurs. A défaut, les éléments extérieurs des climatiseurs ne devront pas être visibles depuis l'espace public et être habillés d'un coffret technique en harmonie avec la façade.

Article UE12 • Stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies et emprises publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations.

Article UE13 • Espaces libres et plantations

En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de l'article s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

Les plantations et structures paysagères existantes (alignement, haies, vergers...) doivent être maintenues sauf pour l'implantation des constructions ou l'établissement de ses accès. Elles seront alors remplacées par des plantations au moins équivalentes et de même nature. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

Les espaces verts ou plantés doivent comporter au moins un arbre de haute ou moyenne tige par tranche de 150 m² d'espace libre. Les plantations pourront être regroupées en bosquets ou intégrées dans les haies de clôtures.

Les espaces en pleine terre doivent représenter au moins 60 % des espaces libres, sauf en cas d'activités artisanales, de commerces et de bureaux. Les aménagements

extérieurs (terrasses, allées, piscine) doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Pour les clôtures, les plantations mono-spécifiques d'espèces persistantes sont proscrites. Chaque fois qu'une nouvelle construction marque la limite du bourg et qu'elle est en contact direct avec la zone agricole, un nouveau brise-vent constitué de végétaux d'essences locales doit être créé.

3.4. Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol

Article UE14 • Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S.

4. Zone UX

4.1. Préambule : dispositions applicables à la zone

Les éléments de ce préambule constituent un extrait du Rapport de présentation :

« La zone UX est une zone accueillant les activités économiques à usage industriel, d'entrepôts ou d'autres activités moins conséquentes. Elle compte un secteur « s » de stockage où l'édification de nouvelles constructions est interdite. »

4.2. Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UX1 • Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'habitation ;
- La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de ceux autorisés à l'article UX2 ;
- Les caravanes isolées et les campings de toute nature ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les décharges ;
- Les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés en UX2.

En secteur UXs, toutes les nouvelles constructions sont interdites.

Article UX2 • Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique (enveloppes de postes de transformation ou d'appareillages d'exploitation...).

- La création, la modification ou l'extension, les aménagements conservatoires, les reconstructions après sinistre des établissements des activités existantes.
- La modification ou l'extension, les aménagements conservatoires, les reconstructions après sinistre des établissements des installations classées pour la protection de l'environnement (en respectant la législation en vigueur), à condition :
 - o que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins ;
 - o qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables ;
 - o que les mesures de lutte contre la pollution soient prises.
 - o que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec leur environnement
- Les éoliennes domestiques à condition qu'elles s'inscrivent en adéquation avec les proportions et volumes des bâtiments et veillent à s'intégrer au contexte paysager du site et des vues ;
- Les affouillements et les exhaussements à condition qu'ils soient directement liés :
 - o à des travaux de construction autorisés sur la zone ;
 - o ou à des aménagements paysagers ou hydrauliques ;
 - o ou à des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement ;
 - o ou à l'aménagement d'espaces publics ;
 - o ou à des recherches archéologiques.

4.3. Section 2 : conditions de l'utilisation du sol

Article UX3 • Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique et privée doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et répondant à leur destination.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets.

Article UX4 • Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou programmé.

A défaut de réseau public, la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Celui-ci doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que d'origine domestique est subordonnée à prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement. Des installations complémentaires peuvent ainsi être exigées.

Eaux pluviales

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débourbées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejet dans le réseau public. Cette obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou 10 places pour véhicules type poids lourds.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Les eaux pluviales pourront être collectées afin d'être réutilisées pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable.

Électricité – Télécommunications

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement connectée au réseau public.

La création, l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de téléphone, de télécommunications (réseau câblé ou autre) ainsi que les raccordements doivent être réalisés en souterrain dès lors que les réseaux publics ont été enterrés.

Déchets

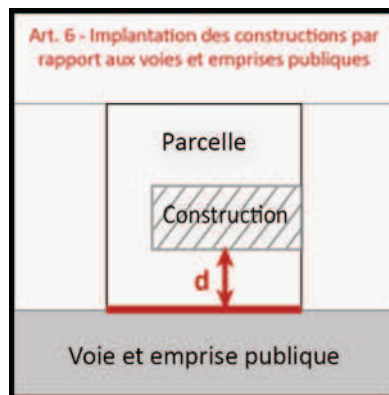
Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif. L'intégration au corps du bâtiment, ou tout du moins, dans les éléments de clôture, sera à privilégier.

Article UX5 • Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UX6 • Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de l'article s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.



L'implantation des constructions en retrait de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et privée, existantes, modifiées ou à créer, est obligatoire, à l'exception des constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique de hauteur inférieure à 3 mètres pouvant être implanté à l'alignement. Ce recul ne peut être inférieur à :

- 10 mètres pour les bâtiments à usage industriel,
- pour les autres constructions, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à la gouttière avec un minimum de 3 mètres.

Aucune construction n'est admise à moins de 5 mètres des rives d'un cours d'eau, sauf contrainte. Les constructions des terrains bordés par plus d'une voie ou emprise publique devront être implantées en harmonie avec le tissu urbain, dans le même alignement que la façade de l'une des constructions les plus proches.

Article UX7 • Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de l'article s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

L'implantation des constructions en retrait des limites séparatives est obligatoire. Ce recul (L) ne peut être inférieur à :

- 10 mètres pour les bâtiments à usage industriel,
- pour les autres constructions, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à la gouttière avec un minimum de 3 mètres, à l'exception des constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique de hauteur inférieure à 3 mètres pouvant être implanté en limites séparatives.

Article UX8 • Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UX9 • Emprise au sol

Non réglementé.

Article UX10 • Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres. Elle peut être portée à 15 mètres en cas d'impératif technique. Les constructions indépendantes à usage d'habitation ne pourront excéder 6 mètres.

Article UX11 • Aspect extérieur

Dispositions générales

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité et une unité de volume et d'aspect.

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

Façades – Matériaux – Couleurs

Les volumes simples et les façades maçonnées et crépies ainsi que les bardages bois sont à privilégier.

L'emploi de la tôle ondulée non teinte est proscrit.

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec la trame bâtie environnante. Toute couleur vive est prohibée sur les façades visibles depuis l'espace public.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit sauf s'il s'intègre dans une composition architecturale d'ensemble.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Clôtures

En application de l'article R421-12 du code de l'urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures constituées d'un dispositif à claire-voie (grillage) pourront être doublées de haies vives, composées d'un tiers de persistants maximum. Les clôtures minérales sur rue ou en limites de propriété ne peuvent excéder 2 mètres de haut.

Les clôtures en tôles sont interdites. Celles en plaque de béton préfabriquées sont interdites sur les façades visibles depuis l'espace public. Les clôtures situées à moins de 5 mètres des limites d'une zone N stricte ou Nb seront composées de haies.

Éléments techniques

Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et ne doivent pas dépasser du faîtage.

Les dispositifs de production d'énergie solaire

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façade ou en toiture dans la mesure où ils s'inscrivent dans une conception architecturale d'ensemble. Dans le cas contraire, l'implantation devra être encastrée de manière à être la moins visible possible depuis l'espace public.

Les dispositifs de production d'énergie éolienne individuels ne doivent pas dépasser la hauteur de la construction de plus d'un mètre.

Les éléments des climatiseurs

La conception bioclimatique des nouvelles constructions devra prévenir l'utilisation de climatiseurs. A défaut, les éléments extérieurs des climatiseurs ne devront pas être visibles depuis l'espace public et être habillés d'un coffret technique en harmonie avec la façade.

Article UX12 • Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès pour une place standard et de 29 m² y compris les accès pour les places PMR. Les besoins en stationnement devront tenir compte des besoins liés au stationnement des véhicules de livraison, des véhicules du personnel et des visiteurs.

Article UX13 • Espaces libres et plantations

Les plantations et structures paysagères existantes (alignement, haies, vergers...) doivent être maintenues sauf pour l'implantation des constructions ou l'établissement de ses accès. Elles seront alors remplacées par des plantations au moins équivalentes et de même nature. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

20% de la surface de l'unité foncière doit faire l'objet d'un traitement paysager.

Pour les clôtures, les plantations mono-spécifiques persistantes sont proscrites.

4.4. Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol

Article UX14 • Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S.



5. Zone AUb

5.1. Préambule : dispositions applicables à la zone

Les éléments de ce préambule constituent un extrait du Rapport de présentation.

« La zone AUb est destinée à accueillir une urbanisation à vocation principale résidentielle. Elle correspond actuellement à des secteurs agricoles de la commune.

Elle est classée en zone 2AUb, c'est-à-dire en zone d'urbanisation différée : l'ouverture à l'urbanisation de ces zones nécessite une révision du document. Cette procédure devra veiller à ce qu'aucun autre espace déjà urbanisé ne puisse accueillir de façon préférentielle le développement de la commune. »

5.2. Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AUb1 • Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations à usage industriel et agricole, à l'exception de celles mentionnées en AUb2 ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation préalable, à l'exception de celles pouvant être autorisées par application de l'article AUb2 ;
- Les caravanes isolées sur une unité foncière non bâtie ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les décharges ;
- Les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés en AUb2.

Article AUb2 • Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

Conditions générales

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements collectifs et réseaux donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant. Les zones AUb ne pourront notamment être ouvertes à l'urbanisation que lorsque les travaux d'interconnexion du réseau d'eau potable auront été programmés.

Les occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions suivantes

- Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique (enveloppes de postes de transformation ou d'appareillages d'exploitation...) ;
- Les activités artisanales, de services, commerciales et de bureaux, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisance pour l'habitation et l'environnement, ni d'aggravation des conditions de circulation ;
- Les éoliennes domestiques à condition qu'elles s'inscrivent en adéquation avec les proportions et volumes des bâtiments et veillent à s'intégrer au contexte paysager du site et des vues ;
- Les affouillements et les exhaussements à condition qu'ils soient directement liés :
 - o à des travaux de construction autorisés sur la zone ;
 - o ou à des aménagements paysagers ou hydrauliques ;
 - o ou à des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement ;
 - o ou à l'aménagement d'espaces publics ;
 - o ou à des recherches archéologiques.

Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone, sont autorisées mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisation suivantes :

- Les constructions et installations à usage artisanal, commercial, ou de bureaux, ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition :
 - o qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement, leur volume ou leur aspect extérieur avec le caractère à dominante résidentiel de la zone,
 - o et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...),
 - o et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

5.3. Section 2 : conditions de l'utilisation du sol

Article AUb3 • Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Les parcelles situées à l'arrière d'une construction existante, ne présentant pas de façade sur rue et ayant chacune un accès privé ou étant desservie par un droit de passage ne pourront pas recevoir de constructions à usage d'habitation. Cette disposition vise à exclure les constructions individuelles en "second rideau" ou en

"drapeau" mais n'interdit pas les ensembles de constructions desservies par une cour commune.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Voirie

Les voies nouvelles, publique ou privée, ouvertes à la circulation doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, et répondant à leur destination. Les voies nouvelles de desserte devront notamment :

- Si elles sont en impasse, être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le fonctionnement normal des services publics, notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets.
- être dimensionnées pour répondre aux besoins propres de l'opération sans surdimensionnement.
- être revêtues de matériaux favorisant l'infiltration des eaux.

Article AUb4 • Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou programmé.



A défaut de réseau public, la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Celui-ci doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que d'origine domestique est subordonnée à prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement. Des installations complémentaires peuvent ainsi être exigées.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées prioritairement sur l'unité foncière sauf impossibilité technique. La qualité des eaux non rejetées dans le réseau collecteur doit être compatible avec le milieu naturel. Des techniques de rétention et/ou infiltration seront privilégiées en fonction des caractéristiques du sol.

Les habitations nouvelles doivent disposer d'un collecteur d'eaux pluviales d'une contenance minimale de 1 000 litres. Au-delà de ces capacités et pour les autres aménagements réalisés sur tout terrain, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur doit être garanti lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans empêcher les écoulements en provenance du fonds supérieur et sans aggraver les écoulements à destination du fonds inférieur.

Les eaux pluviales pourront être collectées afin d'être réutilisées pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable.

Électricité – Télécommunications

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement connectée au réseau public.

La création, l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de téléphone, de télécommunications (réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être réalisés en souterrain dès lors que les réseaux publics ont été enterrés.

Article AUB5 • Caractéristiques des terrains

Les caractéristiques de l'unité foncière devront permettre le cas échéant l'implantation d'une filière d'assainissement non collectif, adaptée à l'opération, conformément aux réglementations en vigueur.

Des encoches pour le stationnement dites "places de jour" devant les parcelles doivent être prévues : elles permettront le stationnement de deux véhicules. Celles-ci ne pourront en aucun cas être encloses au droit de la limite du domaine public.

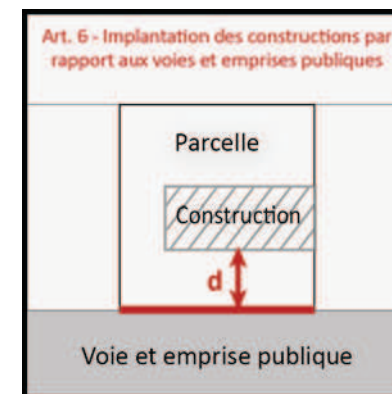
Article AUB6 • Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de l'article s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

Dispositions générales

L'implantation des nouvelles constructions prendra en compte l'ordonnancement des façades voisines, notamment l'orientation générale des façades : implantation pignons ou façades sur rue.

Les constructions principales doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres des voies et emprises publiques.



Lorsque le garage est implanté au droit des accès, un recul de 7 mètres est imposé par rapport à l'emplacement du portail, afin de permettre le stationnement d'un véhicule sur la parcelle devant le garage et permettant de fermer le portail.

Aucune construction n'est admise à moins de 5 mètres des rives d'un cours d'eau, sauf contrainte.

Cas particuliers

Les extensions d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas les dispositions générales peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction existante.

Pour les constructions et extensions ouvertes sur une cour commune, celle-ci est considéré comme emprise publique pour l'application des dispositions générales :

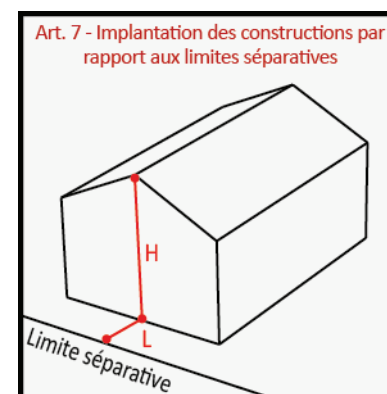
- Les murs de clôture en pierres maçonnées existants devront être conservés, sans considération de leur hauteur, et sous réserve de la création d'un accès. Cette disposition ne s'applique pas aux murs en plaques de béton préfabriquées.

Les constructions des terrains bordés par plus d'une voie ou emprise publique devront être implantées en harmonie avec le tissu urbain, dans le même alignement que la façade de l'une des constructions les plus proches.

Article AUb7 • Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de l'article s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

Dispositions générales



Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative.

Marges minimum à respecter en cas d'implantation en retrait :

- Si la façade en vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant des vues directes, elle doit être implantée à une distance minimum de 4,50 mètres.
- Si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes, elle doit être implantée à une distance minimum de 2,50 mètres.

à l'exception des constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique de hauteur inférieure à 3 mètres pouvant être implanté en limites séparatives.

Cas particuliers

Les extensions d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas les dispositions générales peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction existante.

Les abris de jardin dont la projection au sol est inférieure à 20 m² et la hauteur inférieure ou égale à 2,50 mètres à l'égout peuvent être implantés en limites séparatives ou en retrait égal ou supérieur à 1 mètre.

Article AUb8 • Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article AUb9 • Emprise au sol

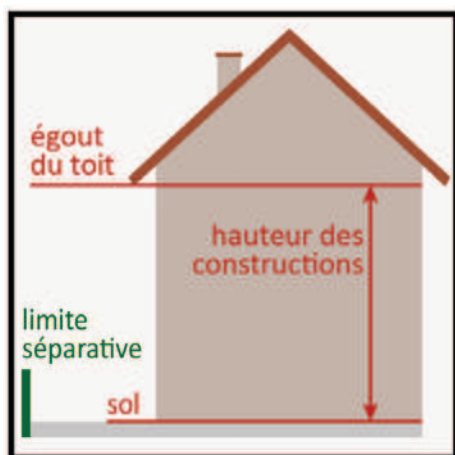
L'ensemble des projections au sol de l'ensemble des constructions édifiées sur une parcelle ne doit pas excéder 50% de la superficie totale du terrain pour les terrains dont la superficie est inférieure à 500 m².

L'ensemble des projections au sol de l'ensemble des constructions édifiées sur une parcelle ne doit pas excéder 40% de la superficie totale du terrain pour les terrains dont la superficie est supérieure à 500 m².

Article AUb10 • Hauteur maximum des constructions

Dispositions générales

La hauteur générale des constructions, hors éléments techniques, mesurées à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit est fixée à 6 mètres.



Pour les toitures-terrasses, la hauteur à prendre en compte est le dessus de l'étanchéité de la toiture : les acrotères ne pourront excéder une hauteur de 0,30 mètre au-dessus de l'étanchéité de la toiture.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer:

- à la reconstruction après sinistre de bâtiments existants,
- à l'aménagement de constructions existantes.

Sur les terrains en déclivité, la hauteur de la plus petite façade ne peut dépasser la limite de hauteur; la hauteur des autres façades, après travaux, ne peut excéder de plus de 1,5 mètre la hauteur prescrite.

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 AUb11 • Aspect extérieur

Dispositions générales

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité et une unité de volume, d'aspect et de matériaux en harmonie avec le paysage environnant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

Dans le cadre d'une conception architecturale adoptant les principes bioclimatiques et de constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif une plus grande diversité des formes et des matériaux peut être envisagé. Les constructions veilleront à s'intégrer à leur environnement, notamment par leurs formes et volumes, ainsi que par leur aspect visible depuis l'espace public.

Les vérandas sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer.

Les abris de jardin dont la projection au sol est inférieure à 20 m² devront être en matériaux traditionnels (pierre, briques...), en bois, en résine ou en tôle métallique nervurée peinte ; Pour les abris de jardin implantés à l'alignement d'une emprise publique, ne sont autorisés que les bardages bois, les maçonneries de pierres, de briques ou enduites; leur toiture sera de teinte rouge-brun ou foncé.

Façades – Matériaux – Couleurs

Les volumes simples, les façades maçonnées et crépies ainsi que les bardages bois ou similaires sont à privilégier.

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec les teintes liées à la composition du sous-sol local. Toute couleur vive qui ne se justifierait pas par un parti pris architectural est prohibée sur les façades visibles depuis l'espace public.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Toitures

Les toitures des constructions principales à usage d'habitation doivent comporter : des pentes égales ou supérieures à 40° couvertes en tuiles d'aspect plat de couleur rouge-brun ou foncé avec un minimum de 20 tuiles au m². Soit en ardoises 30x20 cm, pose classique à pureau droit. Le zinc de couleur sombre pourra être autorisé.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de construction de : vérandas, appentis, abri de jardin, etc.

Les toitures terrasses ne dépassant pas 1/3 de la surface de l'emprise de la construction seront autorisées. Elles seront végétalisées et les édicules, visibles depuis l'espace public, de toiture devront être dissimulés par un dispositif de qualité.

L'emploi de la tôle ondulée galvanisée est interdit.

Châssis de toit et lucarnes :

Les châssis de toit doivent être encastrés dans le rampant de la toiture. Ils doivent être placés dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux. L'éparpillement aléatoire des châssis de toit est proscrit.

Les lucarnes doivent être disposées en harmonie avec la composition et les rythmes de la façade.

Clôtures

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures sur rue :

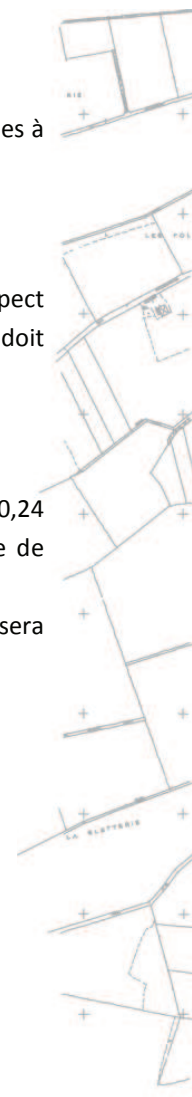
Les clôtures et portails le long des voies doivent présenter une continuité d'aspect avec celles des parcelles voisines. La hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 1,60 mètre.

Sont autorisés les dispositifs de clôture suivants :

- De murs pleins en maçonnerie enduite, d'une épaisseur minimale de 0,24 mètre, en périphérie des encoches pour le stationnement dites "place de jour".
- Des panneaux treillis soudé non peint ou de couleur sombre ; La clôture sera doublée d'une haie vive.
- Les clôtures en béton préfabriqués sont interdites.

Les clôtures en limites séparatives :

La hauteur des clôtures ne pourra pas dépasser 1,60 mètre.



Sont autorisés les dispositifs de clôture suivants :

- Grillage métallique ou panneaux treillis soudé non peint ou de couleur sombre. Une plaque béton en partie basse est autorisée.
- Les treillages métal, bois ou similaire, doublés ou non de haies végétales.

Les clôtures situées en limite de zones N doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.

Les clôtures situées à moins de 5 mètres des limites d'une zone N stricte ou Nb seront composées de haies.

Éléments techniques

Les dispositifs de production d'énergie solaire :

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façades ou en toiture dans la mesure où ils s'inscrivent dans une conception architecturale d'ensemble. Dans le cas contraire, l'implantation devra être encadrée de manière à être la moins visible possible depuis l'espace public.

Les dispositifs de production d'énergie éolienne individuels ne doivent pas dépasser la hauteur de la construction de plus d'un mètre.

Les dispositifs extérieurs (antennes paraboliques, pompes à chaleur et climatiseurs) :

Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminées de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

Dispositions applicables aux extensions

Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

Les surélévations des constructions sont autorisées :

- Sous réserve du respect de l'article 10 du présent règlement.
- Sous réserve d'une intégration harmonieuse de la partie surélevée par rapport à l'aspect et au volume extérieur de la construction.

Article AUB12 • Stationnement

Caractéristiques générales

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité technique de réalisation sur le terrain propre de l'opération, le constructeur pourra réaliser ou participer à la réalisation du nombre de places nécessaires sur un autre terrain distant de 250 mètres au plus des constructions ou installations à desservir. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 29 m² y compris les accès.

La règle applicable aux constructions ou établissement non prévus ci-après est celle auxquels ces constructions ou établissement sont le plus directement assimilables.

Il est défini ci-après par fonction :

Normes pour les constructions à usage d'habitation :

1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places de stationnement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les logements locatifs financés par l'état

Il n'est pas exigé de nouvelles places de stationnement pour les extensions dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'application du présent règlement.

Normes pour les autres constructions :

Afin d'assurer, en dehors des voies et emprises publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations :

- Constructions d'habitations individuelles groupées et collectives : une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher de la construction avec un minimum de 1,5 place par logement.
- Constructions à usage de bureaux privés ou publics : une place de stationnement par tranche de 40 m² de plancher de la construction

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Article AUb13 • Espaces libres et plantations

En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de l'article s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

Les plantations et structures paysagères existantes (alignement, haies, vergers...) doivent être maintenues sauf pour l'implantation des constructions ou l'établissement de ses accès. Elles seront remplacées par des plantations au moins équivalentes et de même nature. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

Les espaces verts ou plantés doivent comporter au moins un arbre de haute ou moyenne tige par tranche de 150 m² d'espace libre. Les plantations pourront être regroupées en bosquets ou être intégrées dans la haie de clôture.

Les espaces en pleine terre doivent représenter au moins 60% des espaces libres. Les aménagements extérieurs (terrasses, allées, piscine) doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Pour les clôtures, les plantations mono-spécifiques d'espèces persistantes sont proscrites.

5.4. Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol

Article AUb14 • Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S.



6. Zone AUE

6.1. Préambule : dispositions applicables à la zone

Les éléments de ce préambule constituent un extrait du Rapport de présentation

« La zone AUE est destinée à accueillir une urbanisation dédiée aux activités de loisirs ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif. Elle correspond actuellement à des secteurs à caractère agricole de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Le classement en zone 2AUE traduit une urbanisation différée : elle ne pourra se faire qu'après la modification du document d'urbanisme et la réalisation des réseaux donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant ».

6.2. Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AUE1 • Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations à usage industriel ou agricole;
- Les caravanes isolées sur une unité foncière non bâtie ;
- Les constructions à usage de commerces ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les décharges ;
- Les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés en AUE2.

Article AUE2 • Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- Les constructions à vocation de loisirs et d'équipements d'intérêt collectif ;
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone ;

- Les éoliennes domestiques à condition qu'elles s'inscrivent en adéquation avec les proportions et volumes des bâtiments et veillent à s'intégrer au contexte paysager du site et des vues ;
- Les affouillements et les exhaussements à condition qu'ils soient directement liés :
 - o à des travaux de construction autorisés sur la zone ;
 - o ou à des aménagements paysagers ou hydrauliques ;
 - o ou à des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement ;
 - o ou à l'aménagement d'espaces publics ;
 - o ou à des recherches archéologiques.

6.3. Section 2 : conditions de l'utilisation du sol

Article AUE3 • Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Voirie

Les voies nouvelles, publique ou privée, ouvertes à la circulation doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, et répondant à leur destination. Les voies nouvelles de desserte devront notamment :

- Si elles sont en impasse, être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le fonctionnement normal des services publics, notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets.
- être dimensionnées pour répondre aux besoins propres de l'opération sans surdimensionnement.
- être revêtues de matériaux favorisant l'infiltration des eaux.

Article AUE4 • Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou programmé.

A défaut de réseau public, la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Celui-ci doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que d'origine domestique est subordonnée à prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement. Des installations complémentaires peuvent ainsi être exigées.

Eaux pluviales

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débourbées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejet dans le réseau public. Cette obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou 10 places pour véhicules type poids lourds.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Les eaux pluviales pourront être collectées afin d'être réutilisées pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable.

Électricité – Télécommunications

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement connectée au réseau public.

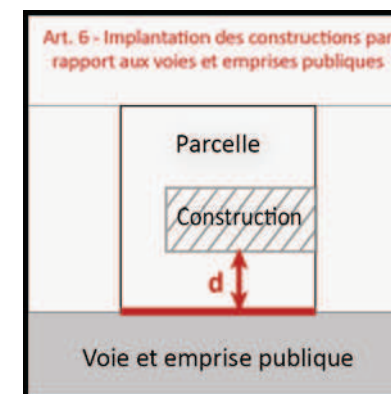
La création, l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de téléphone, de télécommunications (réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être réalisés en souterrain dès lors que les réseaux publics ont été enterrés.

Article AUE5 • Caractéristiques des terrains

Les caractéristiques de l'unité foncière devront permettre l'implantation d'une filière d'assainissement non collectif, adaptée à l'opération, conformément aux réglementations en vigueur.

Article AUE6 • Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de l'article s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.



Les constructions pourront être implantées :

- soit à l'alignement
- soit en retrait d'au moins 4 mètres.

Aucune construction n'est admise à moins de 5 mètres des rives d'un cours d'eau, sauf contrainte.

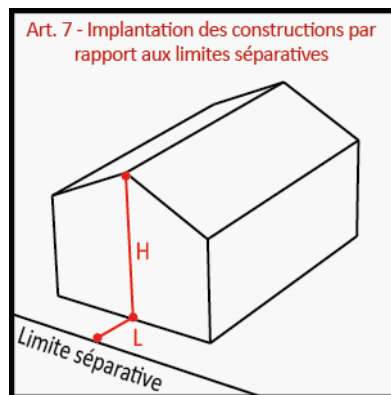
Les constructions des terrains bordés par plus d'une voie ou emprise publique devront être implantées en harmonie avec le tissu urbain, dans le même alignement que la façade de l'une des constructions les plus proches.

Article AUE7 • Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de l'article s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

Dispositions générales

Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative soit en retrait d'une distance au moins équivalente à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum 3 mètres, à l'exception des constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique de hauteur inférieure à 3 mètres pouvant être implanté en limites séparatives.



Cas particuliers

Les extensions d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas les dispositions générales peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction existante.

Article AUE8 • Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article AUE9 • Emprise au sol

Non réglementé.

Article AUE10 • Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres. Elle peut être portée à 15 mètres en cas d'impératif technique.

Article AUE11 • Aspect extérieur

Dispositions générales

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité et une unité de volume, d'aspect et de matériaux en harmonie avec le paysage environnant.

Façades – Matériaux – Couleurs

Les volumes simples, les façades maçonnées et crépies ainsi que les bardages bois sont à privilégier.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Clôtures

En application de l'article R421-12 du code de l'urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures en tôles sont interdites. Celles en plaque de béton préfabriquées sont interdites sur les façades visibles depuis l'espace public. Les autres clôtures sur rue ne peuvent excéder 2 mètres de haut et les murs-bahuts plus de 1 mètre de hauteur, sauf impératif liés à la sécurité.

Les clôtures situées en limite de zones N doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune : les murs de clôture doivent intégrer des ouvertures tous les 10 mètres, et s'accompagner de plantes grimpantes non invasives.

Les clôtures situées à moins de 5 mètres des limites d'une zone N stricte ou Nb seront composées de haies.

Éléments techniques

Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et ne doivent pas dépasser du faîtage.

Les dispositifs de production d'énergie solaire

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façade ou en toiture dans la mesure où ils s'inscrivent dans une conception architecturale d'ensemble. Dans le cas contraire, l'implantation devra être encadrée de manière à être la moins visible possible depuis l'espace public.

Les dispositifs de production d'énergie éolienne individuels ne doivent pas dépasser la hauteur de la construction de plus d'un mètre.

Les éléments des climatiseurs

La conception bioclimatique des nouvelles constructions devra prévenir l'utilisation de climatiseurs. A défaut, les éléments extérieurs des climatiseurs ne devront pas être visibles depuis l'espace public et être habillés d'un coffret technique en harmonie avec la façade.

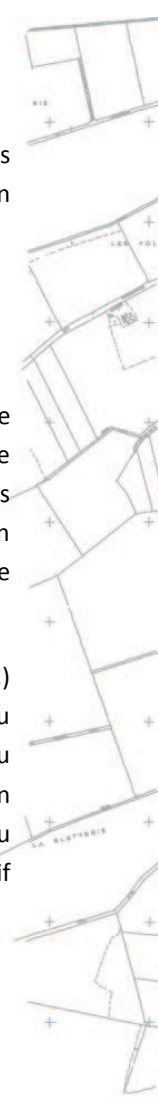
Article AUE12 • Stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies et emprises publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations.

Article AUE13 • Espaces libres et plantations

En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de l'article s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

Les plantations et structures paysagères existantes (alignement, haies, vergers...) doivent être maintenues sauf pour l'implantation des constructions ou l'établissement de ses accès. Elles seront alors remplacées par des plantations au moins équivalentes et de même nature. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.



Les espaces verts ou plantés doivent comporter au moins un arbre de haute ou moyenne tige par tranche de 150 m² d'espace libre. Les plantations pourront être regroupées en bosquets ou intégrées dans les haies de clôtures.

Les espaces en pleine terre doivent représenter au moins 60 % des espaces libres, sauf en cas d'activités artisanales, de commerces et de bureaux. Les aménagements extérieurs (terrasses, allées, piscine) doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Pour les clôtures, les plantations mono-spécifiques d'espèces persistantes sont proscrites.

Chaque fois qu'une nouvelle construction marque la limite du bourg et qu'elle est en contact direct avec la zone agricole, un nouveau brise-vent constitué de végétaux d'essences locales doit être créé.

6.4. Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol

Article UE14 • Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S.

7. Zone AUX

7.1. Préambule : dispositions applicables à la zone

Les éléments de ce préambule constituent un extrait du Rapport de présentation.

« La zone AUX est destinée à accueillir une urbanisation à vocation principale d'activité. Elle correspond actuellement à des secteurs à caractère agricole de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements collectifs et réseaux donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant. L'ouverture à l'urbanisation est également conditionnée au respect de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur. »

7.1. Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AUX1 • Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'habitation ;
- La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de ceux autorisés à l'article AUX2 ;
- Les caravanes isolées et les campings de toute nature ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les décharges ;
- Les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés en AUX2.

Article AUX2 • Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Conditions générales

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements collectifs et réseaux donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant. Les zones AUX ne pourront notamment être ouvertes à l'urbanisation que lorsque les travaux d'interconnexion du réseau d'eau potable auront été programmés.

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée au respect de l'orientation d'aménagement et de programmation jointe au règlement (pièce 3 du document).

Les conditions et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions suivantes :

- Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique (enveloppes de postes de transformation ou d'appareillages d'exploitation...).
- La création, la modification ou l'extension, les aménagements conservatoires, les reconstructions après sinistre des établissements des activités existantes.
- La modification ou l'extension, les aménagements conservatoires, les reconstructions après sinistre des établissements des installations classées pour la protection de l'environnement (en respectant la législation en vigueur), à condition :
 - o que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins ;

- qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables ;
 - que les mesures de lutte contre la pollution soient prises.
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec leur environnement
- Les éoliennes domestiques à condition qu'elles s'inscrivent en adéquation avec les proportions et volumes des bâtiments et veillent à s'intégrer au contexte paysager du site et des vues ;
 - Les affouillements et les exhaussements à condition qu'ils soient directement liés :
 - à des travaux de construction autorisés sur la zone ;
 - ou à des aménagements paysagers ou hydrauliques ;
 - ou à des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement ;
 - ou à l'aménagement d'espaces publics ;
 - ou à des recherches archéologiques.

7.2. Section 2 : conditions de l'utilisation du sol

Article AUX3 • Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique et privée doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et répondant à leur destination.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets.

Article AUX4 • Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou programmé.

A défaut de réseau public, la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Celui-ci doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que d'origine domestique est subordonnée à prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement. Des installations complémentaires peuvent ainsi être exigées.

Eaux pluviales

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débourbées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejet dans le réseau public. Cette obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou 10 places pour véhicules type poids lourds.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées ou du code de

l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Les eaux pluviales pourront être collectées afin d'être réutilisées pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable.

Électricité – Télécommunications

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement connectée au réseau public.

La création, l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de téléphone, de télécommunications (réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être réalisés en souterrain dès lors que les réseaux publics ont été enterrés.

Déchets

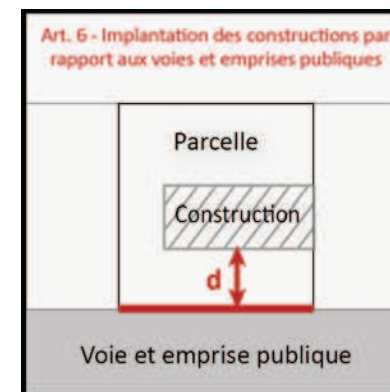
Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif. L'intégration au corps du bâtiment, ou tout du moins, dans les éléments de clôture, sera à privilégier.

Article AUX5 • Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article AUX6 • Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de l'article s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.



L'implantation des constructions en retrait de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et privée, existantes, modifiées ou à créer, est obligatoire, à l'exception des constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique de hauteur inférieure à 3 m pouvant être implanté à l'alignement. Ce recul ne peut être inférieur à :

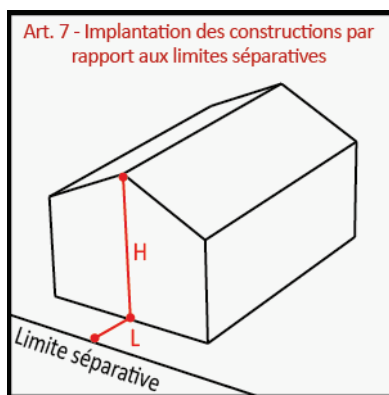
- 10 mètres pour les bâtiments à usage industriel,
- pour les autres constructions, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à la gouttière avec un minimum de 3 mètres.

Aucune construction n'est admise à moins de 5 mètres des rives d'un cours d'eau, sauf contrainte.

Les constructions des terrains bordés par plus d'une voie ou emprise publique devront être implantées en harmonie avec le tissu urbain, dans le même alignement que la façade de l'une des constructions les plus proches.

Article AUX7 • Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de l'article s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.



L'implantation des constructions en retrait des limites séparatives est obligatoire. Ce recul ne peut être inférieur à :

- 10 mètres pour les bâtiments à usage industriel,
- pour les autres constructions, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à la gouttière avec un minimum de 3 mètres, à l'exception des constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique de hauteur inférieure à 3 mètres pouvant être implanté en limites séparatives.

Article AUX8 • Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article AUX9 • Emprise au sol

Non réglementé.

Article AUX10 • Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale est fixée à 10 mètres. Elle peut être portée à 15 mètres en cas d'impératif technique.

Article AUX11 • Aspect extérieur

Dispositions générales

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité et une unité de volume et d'aspect et de matériaux en harmonie avec le paysage environnant.

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

Façades – Matériaux – Couleurs

Les volumes simples et les façades maçonnées et crépies ainsi que les bardages bois sont à privilégier.

L'emploi de la tôle ondulée non teinte est pros crit.

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec la trame bâtie environnante. Toute couleur vive est prohibée sur les façades visibles depuis l'espace public.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit sauf s'il s'intègre dans une composition architecturale d'ensemble.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Clôtures

En application de l'article R421-12 du code de l'urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures constituées d'un dispositif à claire-voie (grillage) pourront être doublées de haies vives, composées d'un tiers de persistants maximum. Les clôtures minérales sur rue ou en limites de propriété ne peuvent excéder 2 mètres de haut.

Les clôtures en tôles sont interdites. Celles en plaque de béton préfabriquées sont interdites sur les façades visibles depuis l'espace public.

Les clôtures situées à moins de 5 mètres des limites d'une zone N stricte ou Nb seront composées de haies.

Éléments techniques

Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et ne doivent pas dépasser du faîtage.

Les dispositifs de production d'énergie solaire

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façade ou en toiture dans la mesure où ils s'inscrivent dans une conception architecturale d'ensemble. Dans le cas contraire, l'implantation devra être encadrée de manière à être la moins visible possible depuis l'espace public.

Les dispositifs de production d'énergie éolienne individuels ne doivent pas dépasser la hauteur de la construction de plus d'un mètre.

Les éléments des climatiseurs

La conception bioclimatique des nouvelles constructions devra prévenir l'utilisation de climatiseurs.

A défaut, les éléments extérieurs des climatiseurs ne devront pas être visibles depuis l'espace public et être habillés d'un coffret technique en harmonie avec la façade.

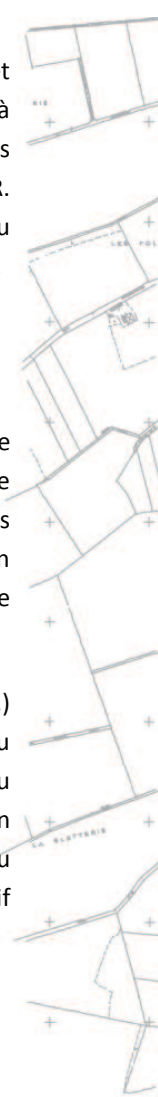
Article AUX12 • Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès pour une place standard et de 29 m² y compris les accès pour les places PMR. Les besoins en stationnement devront tenir compte des besoins liés au stationnement des véhicules de livraison, des véhicules du personnel et des visiteurs.

Article AUX13 • Espaces libres et plantations

En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de l'article s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

Les plantations et structures paysagères existantes (alignement, haies, vergers...) doivent être maintenues sauf pour l'implantation des constructions ou l'établissement de ses accès. Elles seront alors remplacées par des plantations au moins équivalentes et de même nature. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.



20% de la surface de l'unité foncière doit faire l'objet d'un traitement paysager.

Pour les clôtures, les plantations mono-spécifiques persistantes sont proscrites.

7.3. Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol

Article AUX14 • Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S.

8. Zone A

8.1. Préambule : dispositions applicables à la zone

Les éléments de ce préambule constituent un extrait du Rapport de présentation.

« Elle est prioritairement réservée aux utilisations et constructions à usage agricole ainsi qu'aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Cette zone comprend :

- *un secteur Ah qui correspond aux habitations isolées,*
- *un secteur Ace qui correspond aux corridors écologiques majeurs de la trame verte et bleue communale ».*

8.2. Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A1 • Occupations et utilisations du sol interdites

Conformément à l'article R. 123-7 du Code de l'urbanisme toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en zone A à l'exception des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif mentionnés à l'article A 2.

En zone Ace, aucune construction n'est autorisée.

Article A2 • Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- Les constructions, installations et travaux divers sont autorisés s'ils sont directement nécessaires à l'activité agricole ;
- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve d'être situées à moins de 50 mètres des constructions et installations à usage

agricole existantes et d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole;

- Les constructions ou aménagements ayant pour support l'exploitation agricole ou qui sont nécessaires au développement d'activités qui s'inscrivent dans le prolongement de l'activité agricole : locaux de vente, accueil touristique, etc. ;
- Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique (enveloppes de postes de transformation ou d'appareillages d'exploitation...)
- Les constructions, installations et travaux divers sont autorisés s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs; les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique et aux ouvrages hydrauliques.

En sus des dispositions mentionnées ci-dessus, en zone Ah :

- Les extensions horizontales et accolées des constructions (ayant une existence légale d'une superficie minimale de 50m² de surface de plancher), dans la limite de 10% et de 40m² de surface de plancher supplémentaire ;
- Les éoliennes domestiques à condition qu'elles s'inscrivent en adéquation avec les proportions et volumes des bâtiments et veillent à s'intégrer au contexte paysager du site et des vues ;
- L'entretien, la réfection et la rénovation des bâtiments existants sans création de surface de plancher ;
- Les changements de destination des constructions existantes à condition que la nouvelle destination ne comprenne pas d'installation classée pour la protection de l'environnement et soit à vocation d'hébergement touristique, de bureau, d'artisanat, ou d'habitat.

8.3. Section 2 : conditions de l'utilisation du sol

Article A3 • Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Voirie

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le fonctionnement normal des services publics, notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets.

Pour la zone Ace uniquement :

Les voies d'accès d'une longueur supérieure à 20 mètres, y compris celles liées à la sécurité publique (défense incendie par exemple), doivent prévoir, lorsque les caractéristiques du terrain le permettent (espace, déclivité, nature du sol, etc.), les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique et à cet effet être bordées de part et d'autre de bandes ou fossés enherbés.

Ces bandes pourront également servir de supports de mobilité douce et accueillir des pistes ou bandes cyclables : elles pourront être dans ce cas stabilisées dans un revêtement perméable.

Article A4 • Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou programmé. A défaut de réseau public, la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Celui-ci doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que d'origine domestique est subordonnée à prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement. Des installations complémentaires peuvent ainsi être exigées.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées prioritairement sur l'unité foncière sauf impossibilité technique. La qualité des eaux non rejetées dans le réseau collecteur doit être compatible avec le milieu naturel. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et à la nature du terrain.

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

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Les eaux pluviales pourront être collectées afin d'être réutilisées pour des usages ne nécessitant pas d'eau potable.

Pour la zone Ace uniquement :

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératif technique. Ils devront être préservés et bordés de part et d'autre par une bande enherbée et végétalisée d'une largeur d'au minimum un mètre.

La gestion des eaux de ruissellement devra favoriser des procédés alternatifs à la parcelle :

- Par des bassins de rétention paysagers ou des noues plantées d'une végétation ayant un rôle d'épuration (phytoépuration).
- Par récupération dans des cuves de stockage souterraines ou intégrées au sein d'un bâtiment pour l'arrosage.
- Par infiltration via puisard, tranchée drainante, tamponnage par substrat, plantes et cordons boisés, perméabilisation des routes, trottoirs, espaces de stationnement, cheminements piétons et cycles, etc.

Les infrastructures notamment routières et celles liées à leur fonctionnement ainsi que les équipements publics devront être implantés de façon à veiller à leur intégration paysagère et environnementale.

Électricité – Télécommunications

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement connectée au réseau public.

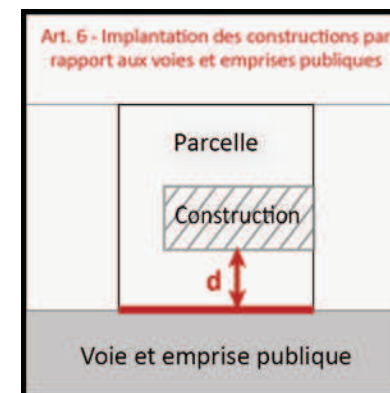
La création, l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de téléphone, de télécommunications (réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être réalisés en souterrain dès lors que les réseaux publics ont été enterrés.

Article A5 • Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article A6 • Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

Dispositions générales : sur les parcelles contigües aux zones UA



L'implantation des nouvelles constructions prendra en compte l'ordonnancement des façades voisines, notamment l'orientation générale des faîtes : implantation pignons ou façades sur rue...

L'implantation des constructions à l'alignement de la voie ou à la limite s'y substituant est obligatoire.

Toutefois une clôture structurante pourra être considérée comme façade d'alignement. Celle-ci devra être composée de l'un ou de l'autre des dispositifs suivants :

- un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1 mètre surmonté d'une grille, dispositif dont la hauteur totale sera comprise entre 1,80 et 2 mètres ;
- un mur plein d'une hauteur comprise entre 1,80 et 2 mètres.

L'épaisseur de cette clôture peut être utilisée pour loger les coffrets techniques et containers à ordures.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants.

Les constructions devront être édifiées en retrait des voies automobiles départementales. Le retrait devra être d'au moins 6 mètres.

Aucune construction n'est admise à moins de 5 mètres des rives d'un cours d'eau, sauf contrainte.

Pour la zone Ah uniquement

Les constructions seront implantées dans la continuité des constructions existantes et en retrait des voies et emprises publiques dans le cas d'annexes, à l'exception des constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique de hauteur inférieure à 3 mètres pouvant être implantés en limites séparatives.

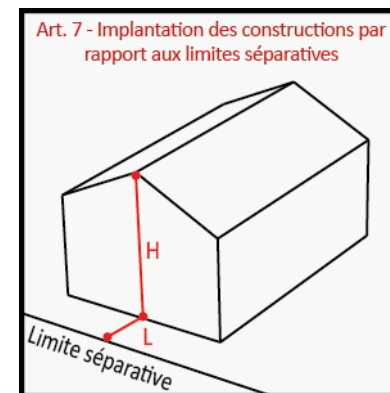
Cas particuliers

Les extensions d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas les dispositions générales peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction existante.

Pour les constructions et extensions ouvertes sur une cour commune, celle-ci est considéré comme emprise publique pour l'application des prescriptions des dispositions générales.

Les murs de clôture en pierres maçonnées existants devront être conservés, sans considération de leur hauteur, et sous réserve de la création d'un accès. Cette disposition ne s'applique pas aux murs en plaques de béton préfabriquées.

Article A7 • Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



Pour la zone A

Les constructions pourront être édifiées en recul ou en limite séparative de l'unité foncière.

En cas de recul, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à la gouttière avec un minimum de 5 mètres.

Sur les parcelles contigües aux zones UA, les constructions devront être implantées :

- sur au moins une des limites séparatives pour les constructions présentant un mur gouttereau sur rue ;
- en limite séparative ou en retrait des limites séparatives pour les constructions présentant un mur pignon sur rue ou en retrait de l'alignement. En ce cas, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à 3 m, à l'exception des constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique de hauteur inférieure à 3 m pouvant être implanté en limites séparatives.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants.

Pour la zone Ah

Les constructions pourront être édifiées en recul ou en limite séparative de l'unité foncière.

En cas de recul, celui-ci doit être supérieur à 3 mètres.

Article A8 • Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article A9 • Emprise au sol

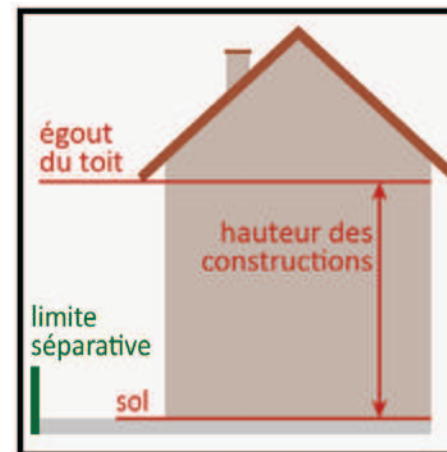
Non réglementé.

Article A10 • Hauteur maximum des constructions

Non réglementé pour les bâtiments liés à l'activité agricole ainsi que pour les ouvrages techniques liés à la production d'énergie éolienne.

La hauteur des constructions à usage d'habitation hors éléments techniques ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture. Des dispositions différentes peuvent s'appliquer :

- à la reconstruction après sinistre de bâtiments existants,
- à l'aménagement et l'extension de constructions existantes.



Sur les terrains en déclivité, la hauteur de la plus petite façade ne peut dépasser la limite de hauteur ; la hauteur des autres façades, après travaux, ne peut excéder de plus de 3 mètres la hauteur prescrite.

Article A11 • Aspect extérieur

Dispositions générales

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité et une unité de volume et d'aspect et de matériaux en harmonie avec le paysage environnant.

Tout style étranger à la région ou avec le site est interdit. Tout pastiche, toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

Dans le cadre d'une conception architecturale adoptant les principes bioclimatiques et de constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif une plus grande diversité des formes et des matériaux peut être envisagée. Les constructions veilleront à

s'intégrer à leur environnement, notamment par leurs formes et volumes, ainsi que par leur aspect visible depuis l'espace public.

Restauration des corps de fermes ancien :

Dans le cadre de la restauration d'un bâtiment ancien, le projet devra veiller à mettre en valeur l'architecture traditionnelle et la structure du corps de ferme. Ainsi, le projet portera une attention particulière :

- Dans le cadre d'une extension, à la volumétrie et l'insertion des extensions par rapport au volume principal : orientation du faîtage, gabarit, homogénéité des matériaux et de l'aspect extérieur des bâtiments (l'ordonnement des façades...)
- Dans le cadre d'une restauration, au respect des techniques traditionnelles de constructions : appareillage des murs, couleurs, matériaux, matériaux des toitures (ardoises, tuiles plates...), formes et couleurs des menuiseries, ...
- Au respect de l'ordonnement des volumes et façades : les nouvelles ouvertures respecteront les formes traditionnelles : ouvertures plus hautes que larges, rythme de la façade...

Hormis contraintes techniques justifiées, la restauration du bâtiment utilisera les matériaux et les techniques les plus proches de ceux d'origine.

Pour la zone A uniquement

Tout style étranger à la région ou avec le site est interdit, ainsi que tout pastiche ou imitation de matériaux.

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

Dans le cadre d'une conception architecturale adoptant par exemple les principes bioclimatiques, de constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif ou dans le cas de constructions à usage d'activités autorisées sur la zone, une plus grande diversité des formes et des matériaux peut être envisagée.

Les constructions veilleront à s'intégrer à leur environnement, notamment par leurs formes et volumes, ainsi que par leur aspect visible depuis l'espace public.

Façades – Matériaux – Couleurs

Les volumes simples et les façades maçonnées et crépies ainsi que les bardages bois sont à privilégier.

L'emploi de la tôle ondulée non teinte est proscrit.

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec la trame bâtie environnante. Toute couleur vive est prohibée sur les façades visibles depuis l'espace public.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit sauf s'il s'intègre dans une composition architecturale d'ensemble.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.

Ouvertures des constructions à usage d'habitations

Les ouvertures seront toujours plus hautes que larges et ordonnées en travée verticale.

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis de toit qui devront respecter le rythme vertical des ouvertures en façade.

Les châssis de toit de la façade principale seront totalement encastrés dans la toiture.

Une plus grande diversité dans le traitement des ouvertures peut être autorisée dans le cas d'annexes, dépendances accolées ou non au bâtiment principal.

Pour la zone Ah uniquement

Une plus grande diversité dans le traitement des ouvertures peut être autorisée :

- dans le cas d'une conception architecturale contemporaine adoptant, par exemple, les principes de construction bioclimatique ;
- dans le cas de constructions à usage d'activités autorisées sur la zone ou à usage d'équipement d'intérêt collectif ;
- dans le cas d'annexes, dépendances accolées ou non au bâtiment principal.

Elles devront alors veiller à s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures à deux pans sont à privilégier.

Les couvertures doivent être réalisées en ardoises, en tuiles de pays ou tuiles mécaniques de teinte brun, rouge vieilli ou en matériaux d'aspect similaire.

Une plus grande diversité dans le traitement des toitures peut être autorisée dans le cas d'annexes, dépendances accolées ou non au bâtiment principal. Elles devront alors veiller à s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

Pour la zone Ah uniquement

Une plus grande diversité dans le traitement des toitures peut être autorisée :

- dans le cas d'une conception architecturale contemporaine adoptant, par exemple, les principes de construction bioclimatique ;
- dans le cas de constructions à usage d'activités autorisées sur la zone ou à usage d'équipement d'intérêt collectif ;
- dans le cas d'annexes, dépendances accolées ou non au bâtiment principal.

Elles devront alors veiller à s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

Clôtures

Pour la zone A uniquement

En application de l'article R421-12 du code de l'urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures doivent être constituées de murs pleins ou de haies vives, composées d'essences locales, éventuellement doublées d'un grillage ou d'une clôture légère en bois.

Les murs de clôture en pierres maçonnées existants devront être conservés, sans considération de leur hauteur, et sous réserve de la création d'un accès.

Pour la zone Ah uniquement

Les clôtures doivent être constituées de haies vives, composées d'essences locales. Les murs de clôture en pierres maçonnées existants devront être conservés, sans considération de leur hauteur, et sous réserve de la création d'un accès.

Éléments techniques

Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et ne doivent pas dépasser du faîtage.

Les dispositifs de production d'énergie solaire

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façade ou en toiture dans la mesure où ils s'inscrivent dans une conception architecturale d'ensemble. Dans le cas contraire, l'implantation devra être encastrée de manière à être la moins visible possible depuis l'espace public.

Les dispositifs de production d'énergie éolienne individuels ne doivent pas dépasser la hauteur de la construction de plus d'un mètre.



Les éléments des climatiseurs

La conception bioclimatique des nouvelles constructions devra prévenir l'utilisation de climatiseurs.

A défaut, les éléments extérieurs des climatiseurs ne devront pas être visibles depuis l'espace public et être habillés d'un coffret technique en harmonie avec la façade.

Article A12 • Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Article A13 • Espaces libres et plantations

Les plantations et structures paysagères existantes (alignement, haies, vergers...) doivent être maintenues sauf pour l'implantation des constructions ou l'établissement de ses accès. Elles seront alors remplacées par des plantations au moins équivalentes et de même nature. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité. Ces dispositions ne sont pas applicables aux emprises du domaine public ferroviaire.

Pour les clôtures et les haies, les plantations persistantes sont proscrites.

Pour la zone Ah uniquement

Les espaces en pleine terre doivent représenter au moins 60 % des espaces libres. Les aménagements extérieurs (terrasses, allées, piscine) doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

8.4. Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol

Article A14 • Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S.

9. Zone N

9.1. Préambule : dispositions applicables à la zone

Les éléments de ce préambule constituent un extrait du Rapport de présentation.

« La zone N est une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts notamment du point de vue esthétique, écologique et agricole ou de l'existence des risques.

Cette zone comprend :

- un secteur Nh qui correspond aux habitations isolées,
- un secteur Nl qui correspond aux équipements et activités de loisirs,
- un secteur Nj correspondant aux jardins et vergers,
- un secteur Nb correspondant aux bosquets et forêts ».

9.2. Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N1 • Occupations et utilisations du sol interdites

Conformément à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article N2 du présent règlement.

Article N2 • Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions suivantes :

- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, aux services publics ou d'intérêts collectifs.

- Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique (enveloppes de postes de transformation ou d'appareillages d'exploitation...)
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - o aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - o ou à des aménagements paysagers légers,
 - o ou à des aménagements hydrauliques,
 - o ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - o ou qu'elles contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

En sus, dans le secteur Nh, les occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les extensions horizontales et accolées des constructions (ayant une existence légale d'une superficie minimale de 50m² de surface de plancher), dans la limite de 10% et de 40m² de surface de plancher supplémentaire ;
- Les éoliennes domestiques à condition qu'elles s'inscrivent en adéquation avec les proportions et volumes des bâtiments et veillent à s'intégrer au contexte paysager du site et des vues ;
- L'entretien, la réfection et la rénovation des bâtiments existants sans création de surface de plancher ;
- Les changements de destination des constructions existantes à condition que la nouvelle destination ne comprenne pas d'installation classée pour la protection de l'environnement et soit à vocation d'hébergement touristique, de bureau, d'artisanat, ou d'habitat.

Pour le seul secteur NI, les occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions ci-après :

Sont autorisés

- Les équipements et bâtiments publics liés aux activités de tourisme et de loisirs, à condition que toutes les précautions soient prises pour leur bonne intégration dans le site.
- Les aires de jeux et les équipements légers de loisirs.
- L'extension des constructions liées à des activités de loisir existantes et les annexes.

Pour le seul secteur Nj, les occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions ci-après :

Sont autorisés, les abris de jardins, cabanons, garages, à condition :

- qu'il s'agisse de constructions légères non maçonnées (hors fondations), notamment en bois, dans la limite de 40 m²,
- ou dans la limite de 5 m² de surface de plancher en cas de constructions maçonnées.

Pour le seul secteur Nb, les occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions, installations, aménagements et extensions à usage forestier et ceux liés aux activités cynégétiques, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt naturel des lieux.

9.3. Section 2 : conditions de l'utilisation du sol

Article N3 • Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique et privée doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à leur destination.

Article N4 • Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou

programmé. A défaut de réseau public, la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Celui-ci doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que d'origine domestique est subordonnée à prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement. Des installations complémentaires peuvent ainsi être exigées.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées prioritairement sur l'unité foncière sauf impossibilité technique. La qualité des eaux non rejetées dans le réseau collecteur doit être compatible avec le milieu naturel.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans empêcher les écoulements en provenance du fonds supérieur et sans aggraver les écoulements à destination du fonds inférieur.

Les eaux pluviales pourront être collectées afin d'être réutilisées pour des usages ne nécessitant pas d'eau potable.

Électricité – Télécommunications

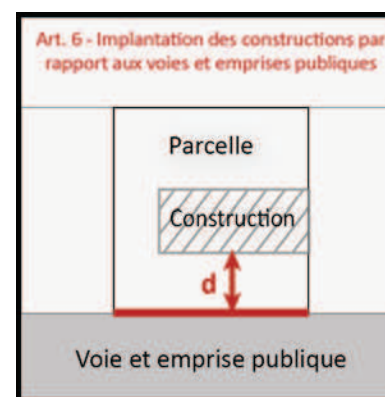
Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement connecté au réseau public.

La création, l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de téléphone, de télécommunications (réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être réalisés en souterrain dès lors que les réseaux publics ont été enterrés.

Article N5 • Caractéristiques des terrains

Les extensions, rénovations, changements de destination des constructions existantes autorisés à l'article N2 sont autorisés à condition que les caractéristiques de l'unité foncière permettent l'implantation d'une filière d'assainissement non collectif, adaptée à l'opération, conformément aux réglementations en vigueur.

Article N6 • Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation



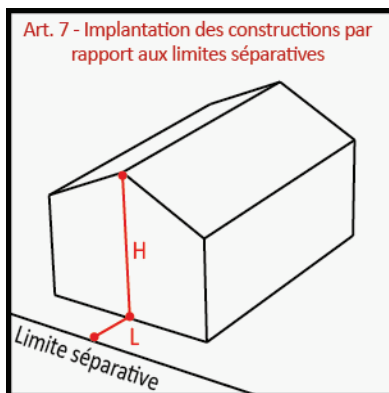
Les constructions seront implantées dans la continuité des constructions existantes et en retrait des voies et emprises publiques dans le cas d'annexes, à l'exception des constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique de hauteur inférieure à 3 mètres pouvant être implanté à l'alignement.

Aucune construction n'est admise à moins de 10 mètres des rives d'un cours d'eau, sauf contrainte et à l'exception des infrastructures et équipements publics.

Article N7 • Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être édifiées en recul ou en limite séparative de l'unité foncière.

En cas de recul, celui-ci doit être supérieur à 3 mètres, à l'exception des constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique de hauteur inférieure à 3 mètres pouvant être implanté en limites séparatives.



Article N8 • Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

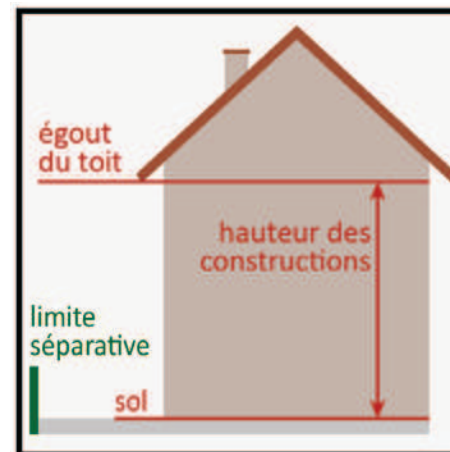
Article N9 • Emprise au sol

Non réglementé.

Article N10 • Hauteur maximum des constructions

Dispositions générales :

La hauteur des constructions à usage d'habitation hors éléments techniques ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.



Sur les terrains en déclivité, la hauteur de la plus petite façade ne peut dépasser la limite de hauteur ; la hauteur des autres façades, après travaux, ne peut excéder de plus de 3 mètres la hauteur prescrite.

Pour le secteur Nj uniquement : la hauteur des constructions ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit.

Constructions existantes :

Les dispositions générales ne s'appliquent pas :

- à la réhabilitation, à l'aménagement et l'extension de constructions existantes ;
- à la reconstruction après sinistre de bâtiments existants.

Article N11 • Aspect extérieur

Dispositions générales

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité et une unité de volume et d'aspect et de matériaux en harmonie avec

le paysage environnant. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

Restauration du bâti ancien :

Dans le cadre de la restauration d'un bâtiment ancien, le projet devra veiller à mettre en valeur l'architecture traditionnelle. Ainsi, le projet portera une attention particulière :

- Dans le cadre d'une extension, à la volumétrie et l'insertion des extensions par rapport au volume principal : orientation du faîtage, gabarit, homogénéité des matériaux et de l'aspect extérieur des bâtiments (l'ordonnement des façades...)
- Dans le cadre d'une restauration, au respect des techniques traditionnelles de constructions : appareillage des murs, couleurs, matériaux, matériaux des toitures (ardoises, tuiles plates...), formes et couleurs des menuiseries, ...
- Au respect de l'ordonnement des façades ; les nouvelles ouvertures respectant les formes traditionnelles : ouvertures plus hautes que larges, rythme de la façade...

Hormis contraintes techniques justifiées, la restauration du bâtiment utilisera les matériaux et les techniques les plus proches de ceux d'origine.

Une plus grande diversité peut être autorisée :

- dans le cas d'une conception architecturale contemporaine adoptant par exemple les principes de construction bioclimatique ;
- dans le cas de constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif.

Façades – Matériaux – Couleurs

Les volumes simples, les façades maçonnées et crépies ainsi que les bardages bois sont à privilégier.

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec les teintes locales issues de la composition du sous-sol. Toute couleur vive qui ne se justifierait pas par un parti pris architectural est prohibée sur les façades visibles depuis l'espace public.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.

Ouvertures des constructions à usage d'habitations

Les ouvertures seront toujours plus hautes que larges et ordonnées en travée verticale.

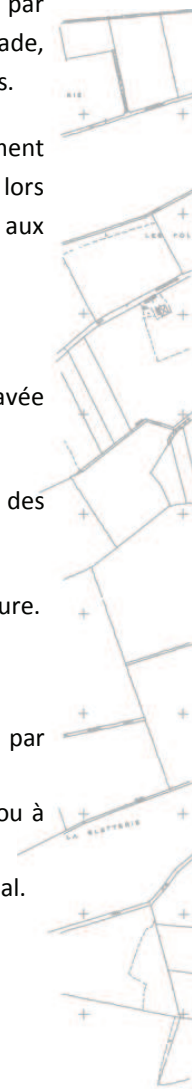
L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis de toit qui devront respecter le rythme vertical des ouvertures en façade.

Les châssis de toit de la façade principale seront totalement encastrés dans la toiture.

Une plus grande diversité dans le traitement des ouvertures peut être autorisée :

- dans le cas d'une conception architecturale contemporaine adoptant, par exemple, les principes de construction bioclimatique ;
- dans le cas de constructions à usage d'activités autorisées sur la zone ou à usage d'équipement d'intérêt collectif ;
- dans le cas d'annexes, dépendances accolées ou non au bâtiment principal.

Elles devront alors veiller à s'intégrer harmonieusement à leur environnement.



Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures à deux pans sont à privilégier.

Les couvertures doivent être réalisées en ardoises, en tuiles de pays ou tuiles mécaniques de teinte brun, rouge vieilli ou en matériaux d'aspect similaire.

La conception de toitures végétales est autorisée.

Une plus grande diversité dans le traitement des toitures peut être autorisée :

- dans le cas d'une conception architecturale contemporaine adoptant, par exemple, les principes de construction bioclimatique ;
- dans le cas de constructions à usage d'activités autorisées sur la zone ou à usage d'équipement d'intérêt collectif ;
- dans le cas d'annexes, dépendances accolées ou non au bâtiment principal.

Elles devront alors veiller à s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

Clôtures

Les clôtures doivent être constituées de haies vives, composées d'essences locales. Les murs de clôture en pierres maçonnées existants devront être conservés, sans considération de leur hauteur, et sous réserve de la création d'un accès.

Les éléments techniques

Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et ne doivent pas dépasser du faîtage.

Les dispositifs de production d'énergie solaire

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façade ou en toiture dans la mesure où ils s'inscrivent dans une conception architecturale d'ensemble. Dans le cas contraire, l'implantation devra être encadrée de manière à être la moins visible possible depuis l'espace public.

Les dispositifs de production d'énergie éolienne individuels ne doivent pas dépasser la hauteur de la construction de plus d'un mètre.

Les éléments des climatiseurs

La conception bioclimatique des nouvelles constructions devra prévenir l'utilisation de climatiseurs. A défaut, les éléments extérieurs des climatiseurs ne devront pas être visibles depuis l'espace public et être habillés d'un coffret technique en harmonie avec la façade.

Article N12 • Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Article N13 • Espaces libres et plantations

Les plantations et structures paysagères existantes (alignement, haies, vergers...) doivent être maintenues sauf pour l'implantation des constructions ou l'établissement de ses accès. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité. Ces dispositions ne sont pas applicables aux emprises du domaine public ferroviaire.

Pour les clôtures, les plantations mono-spécifiques persistantes sont proscrites.

9.1. Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol

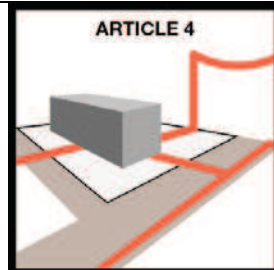
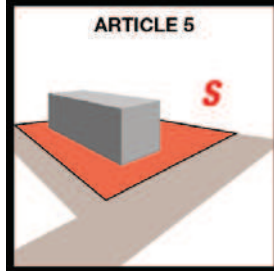
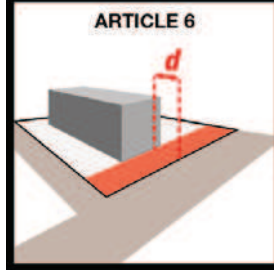
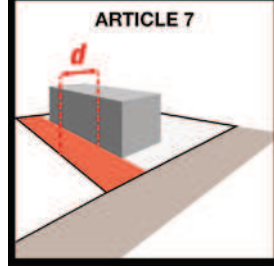
Article N14 • Coefficient d'occupation du sol

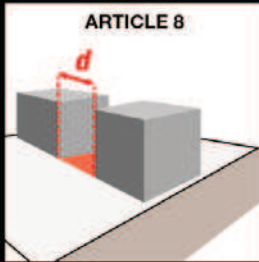
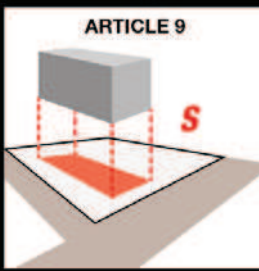
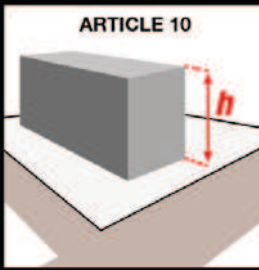
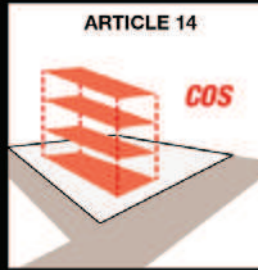
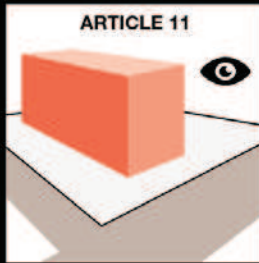
Il n'est pas fixé de C.O.S.

10. Glossaire

LES ARTICLES :

	Occupations et utilisations du sol interdites
	Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières
	Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

	Conditions de desserte des terrains par les réseaux
	Caractéristiques des terrains
	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation
	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

ARTICLE 8 	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	ARTICLE 12 	Stationnement
ARTICLE 9 	Emprise au sol	ARTICLE 13 	Espaces libres et plantations
ARTICLE 10 	Hauteur maximum des constructions	ARTICLE 14 	Coefficient d'occupation du sol
ARTICLE 11 	Aspect extérieur		

LES ACCÈS

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

L'ALIGNEMENT

L'alignement est la limite, actuelle ou projetée, entre le domaine public et une parcelle privée.

LES BATIMENTS

Les bâtiments sont des constructions destinées à l'habitation ou constituant un abri.

LES CLOTURES

Une clôture sert à séparer deux propriétés privées, ou une propriété privée du domaine public.

LES COMBLES

Un comble est le dernier niveau, situé sous une toiture à pans inclinés, d'une construction.

LES CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les constructions annexes sont des constructions secondaires constituant des dépendances des constructions principales. Elles doivent répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- être une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, comme, par exemple, les garages, les abris de jardin, les remises à bois ;
- être une construction non contiguë à une construction principale.

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés sont, sur des terrains privés, des emprises qui sont réservées dans le P.L.U. pour réaliser une voie, un ouvrage public, un équipement public, un espace public, ou une infrastructure publique. Ces emplacements réservés sont figurés sur le document graphique par une trame spécifique. Les constructions sont interdites sur les emplacements réservés, à l'exception du cas prévu par l'article L.423-1 du Code de l'Urbanisme, et à l'exception de la destination pour laquelle ils ont été délimités.

LES ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF

Les équipements d'intérêt collectif sont des établissements destinés à accueillir le public ou un service public dans un but d'intérêt général. Sont notamment des équipements collectifs :

- les constructions affectées aux services publics européens, nationaux, régionaux, départementaux, ou municipaux, et ouvertes au public ;
- les constructions affectées aux ambassades, aux consulats, aux légations, aux institutions internationales et diplomatiques, et ouvertes au public ;
- les crèches et les garderies ;
- les écoles, les collèges, les lycées, les écoles supérieures, les universités, ainsi que les laboratoires rattachés à ces dernières ;
- les constructions destinées à des activités culturelles et les salles spécialement aménagées pour la production de concerts, de spectacles, de ballets, et ouvertes au public ;
- les lieux de culte ;
- les hôpitaux, les cliniques, les dispensaires, les résidences médicalisées ;
- les parcs d'expositions ;
- les établissements sportifs, publics ou associatifs, ouverts au public ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux (voiries, énergies, fluides, télécommunications, assainissement) et des services urbains (transports collectifs, traitement des déchets).

LES ESPACES LIBRES ET LES ESPACES EN PLEINE TERRE

Les espaces libres ne comportent aucun ouvrage au-dessus du sol naturel ; ils comprennent des espaces minéraux, (tels les cours, les allées, les terrasses), des places de stationnement, des espaces verts (tels les pelouses, les jardins), des espaces plantés (tels les taillis, les alignements, les futaies). Les espaces en pleine terre sont des espaces libres qui ne comportent aucun ouvrage en dessous du sol naturel.

LES ESPACES PAYSAGERS REMARQUABLES

Un espace paysager remarquable est une protection particulière instituée au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme. Il s'agit d'espaces ou de sites « à

protéger, à mettre en valeur, ou à requalifier, pour des motifs d'ordre culturel, historique, ou écologique ». Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et, notamment, les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. Les espaces paysagers remarquables, protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, sont figurés sur le document graphique par un figuré spécifique.

LES HAUTEURS

La hauteur se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux, jusqu'à l'égout de toiture. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

LES INSTALLATIONS CLASSÉES

Les installations classées sont des équipements ou des installations qui, par leur nature, présentent, à un certain degré, un risque d'incommodité, d'insalubrité, ou un danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par un décret pris en Conseil d'État, en application de la Loi du 19 juillet 1976, relative à la protection de la nature. La nomenclature classe ces installations en deux catégories :

Les installations classées soumises au régime de la déclaration préalable ; ce sont celles qui présentent le risque le plus faible ;

Les installations classées soumises au régime de l'autorisation préalable ; ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

LES LIMITES SÉPARATIVES

Un terrain est délimité par plusieurs types de limites :

- l'alignement est la limite entre le domaine public et ce terrain ;
- la limite séparative est la limite entre ce terrain et le ou les terrains voisins ;
- la limite séparative joignant l'alignement est une limite séparative, droite, courbe, ou brisée, pouvant comporter des décrochements inférieurs à 3 mètres linéaires, et partant de l'alignement ;

- la limite séparative formant le fond du terrain est une limite séparative, droite, courbe, ou brisée, dénuée de tout contact avec le domaine public.

LE RECULEMENT

Le reculement est la distance comptée entre l'alignement et le plan vertical de la façade antérieure, lorsque ce plan est distinct de l'alignement.

LE RETRAIT

Le retrait est l'espace compris entre l'alignement et le plan vertical de la façade antérieure, lorsque ce plan est distinct de l'alignement et fixé par un reculement. Il est exprimé par une distance à respecter (qui varie en fonction des articles 6, 7, et 8 du présent règlement) entre les façades d'une construction et la limite de la parcelle supportant cette construction avec le domaine public (l'article 6), les limites séparatives de la parcelle (l'article 7), et une autre construction sur la même parcelle (l'article 8).

LE SOL NATUREL

Le sol naturel est le sol existant avant les fouilles et les remblais nécessaires à l'exécution des ouvrages.

Pour l'application des articles 6, 7, 8, et 10 :

- l'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du présent règlement, par le plus bas point du sol naturel situé à l'intérieur de l'emprise de la construction nouvelle.

Pour l'application des articles 6 (l'alignement) et 11 (les clôtures) :

- l'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du présent règlement, par le niveau du sol naturel à l'alignement ou sur la limite séparative.

Fiche action du Plan Vert

TRAME VERTE ET BLEUE

La trame verte

1.2. Les haies



Haie bocagère, en bordure de pâture à Saint-Prest (Even Conseil)

QU'EST-CE QU'UNE HAIE ?

Il s'agit d'un ensemble linéaire d'arbres ou arbrisseaux, libres ou taillés, hauts ou bas, servant de clôture ou d'abri, d'une largeur inférieure à 10 mètres, longue d'au moins 25 mètres et comprenant plus de trois arbres inventoriés espacés de moins de 10 mètres (*définition de l'Institut pour le Développement Forestier*).



Haie brise-vent le long de la voie déferée à Houville-la-Branche (Chartres Métropole – B. Lambert)

QUEL EST LE ROLE DES HAIES DANS LA TRAME VERTE ET BLEUE ?

La haie joue de nombreux rôles d'importance (agronomie, climat, bois-énergie, hydrologie, etc.) et notamment en termes de biodiversité. Les haies présentent un intérêt floristique indéniable, par la diversité des essences d'arbres et d'arbustes qu'elles présentent. A cette diversité floristique est associée une diversité faunistique représentée par tous les grands groupes d'espèces (insectes, oiseaux, mammifères, reptiles, amphibiens) qui peuvent trouver refuge, alimentation, zone de reproduction ou habitat au sein des haies.

Plus elles sont diversifiées, plus elles accueillent une faune variée. Les haies comportant les 3 strates (herbacée, arbustive et arborée) présentent la diversité floristique et donc faunistique la plus importante. Les haies taillées sont celles qui présentent le moins d'intérêt écologique. Réservoir d'auxiliaires, elle permet de lutter contre les ravageurs des cultures. Enfin, elles constituent un corridor écologique indispensable à la circulation de la faune et même de la flore.

Les outils du Plan Vert

QUELS SONT LES DIFFERENTS TYPES DE HAIES ?

La haie basse taillée (1-2 m)

La haie taillée est une haie généralement utilisée en milieu citadin, en tant que clôture végétale des zones d'habitation ou bien le long des sentes piétonnes et bords de routes. Elle demande un entretien important : sa hauteur (<2 m) et sa largeur (<1 m) sont maintenues par une taille stricte et fréquente ; elle ne peut donc être composée que d'espèces d'arbustes réagissant bien aux coupes fréquentes. Elle s'organise sur 1 ou 2 rangs. Son entretien consiste en deux tailles annuelles des trois faces de la haie. De plus, sa taille limite fortement toute floraison et donc toute fructification, ce type de haie présente donc un intérêt écologique faible.

Ce type de haie comporte un aspect esthétique très strict et est presque stérile pour la faune. Il comporte cependant l'avantage d'être particulièrement dense et souvent impénétrable, surtout si les arbustes sont épineux.



Haie basse taillée au Coudray (Even Conseil)

La haie basse libre (1-3 m)



Haie basse libre (lemurvegetal.com)

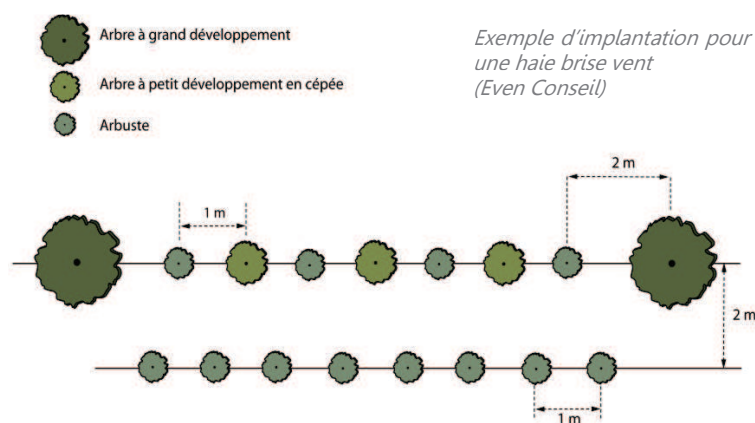
Les haies basses libres peuvent être plantées autour des habitations, des zones artisanales ou bâtiments (mairies, écoles...) et espaces communaux (parc, mares...). Les haies libres sont plus hautes que les haies taillées et le cloisonnement visuel est plus prononcé.

Il s'agit d'un alignement d'arbustes, à feuilles caduques ou persistantes, dont la croissance est limitée par un entretien occasionnel. Sa largeur varie de 1 à 3 m sur 1 ou 2 rangs. Elles sont souvent composées d'espèces à fleurs donnant des baies ou des fruits. En dehors des tailles de structure, sévères les premières années suivant la plantation, les tailles d'entretien sont plus espacées. Cela permet d'obtenir une haie volumineuse et dense qui jouera parfaitement son rôle d'abri pour la faune ainsi que celui de petit brise-vent. Elles accueillent en effet volontiers les insectes au printemps et les oiseaux durant l'été et l'automne.

Communes concernées

Toutes les communes du territoire.

La haie brise-vent (petite : 3-6 m, moyenne : 5 à 15m et grande : 15-30 m)



On distingue **3 types de haie brise-vent** en fonction de la hauteur finale : petit brise-vent (3 à 6 m), moyen brise-vent ou brise-vent taillis (5 à 15 m) et grand brise-vent ou brise-vent futaie (15 à 30 m). Elles s'organisent sur plusieurs rangs (2 à 3 rangs) et sont composées à la fois d'arbustes, d'arbustes en cépée et d'arbres de haut jet.

De telles haies peuvent devenir assez épaisses (avec une largeur pouvant atteindre 10 m) par la plantation sur plusieurs rangs ; elles prennent alors l'allure de bandes boisées. L'entretien de ces haies passe à la fois par des coupes sévères des arbustes permettant un bon garnissage dans la partie basse et la gestion des arbres en taillis ou en futaie en fonction de la forme finale souhaitée. Il est possible de passer du brise-vent taillis au brise-vent futaie et inversement, simplement en laissant les arbres grandir ou en les maintenant en taillis par coupe tous les 4 ou 5 ans.

La haie cynégétique

Il s'agit d'une haie sur 3 rangs implantée pour une période de plus de 10 ans. Elle est composée de plusieurs espèces de plants (plus de 15). Elle constitue une zone refuge pour les espèces de gibier.

QUEL ENTRETIEN DES HAIES FAVORABLE A LA BIODIVERSITE ?

A quelle période et avec quel matériel entretenir les haies ?

Pour respecter la faune vivant dans les haies et éviter des problèmes sanitaires aux arbres, il faut intervenir entre novembre et février (taille de la haie et fauche du pied de haie), c'est à dire hors période de nidification, de végétation en pleine sève et de gel. Le matériel à utiliser dépend du diamètre des branches à couper et du linéaire de haie à traiter. Il s'agira de veiller à ne pas tailler la haie par le sommet, ce qui empêche le bon développement des arbres et arbustes et diminue leur intérêt.

Matériel	Sections coupées	Fréquence des passages	Hauteur de coupe
Broyeur et lamier à couteau	< 2 cm	Tous les 2 ans au moins	1 à 2,5 m
Sécateur	2 à 10 cm	Tous les 2 à 3 ans	1,3 à 2,2 m
Lamier à scies et tronçonneuse	4 à 20 cm	Tous les 3 à 5 ans	2,5 m et plus

Source : « Les haies » - Cahier du patrimoine naturel – Cen Centre

La taille douce, au sécateur, au lamier à scies ou à couteaux, évite les blessures aux arbres et arbustes, permet le ramassage du bois et favorise la cicatrisation des plaies.

La taille au broyeur (type épaveuse) est adaptée pour les jeunes pousses inférieures à 2 cm de diamètre et doit se faire tous les ans (voire 2 ans maximum). Au-delà, elle éclate les branches, ce qui entraîne un mauvais état sanitaire de la haie et risque de la faire dépérir.

Quand et comment planter des haies ?

Pour une bonne implantation, **la période idéale est de novembre à février**. Le pralinage des racines, avec un mélange au tiers de terre, de bouse de vache et d'eau, donne de meilleurs résultats qu'avec des racines nues. De plus, l'utilisation d'un paillage végétal est particulièrement recommandée. En effet, il réduit la concurrence des plantes herbacées et améliore la fertilité du sol en favorisant le travail de la terre par la microfaune (vers de terre, insectes) et en y apportant de la matière organique. Pour un bon développement, il faut compter une largeur minimale de trois mètres, et réaliser la plantation en quinconce sur deux lignes.

Où implanter les haies de préférence ?

Les haies doivent être connectées aux éléments naturels présents dans le territoire afin de remplir leur rôle de corridors écologiques. Elles permettront ainsi de relier les bois, les bosquets, les mares, les cours d'eau ainsi que les espaces enherbés pour une meilleure circulation de la faune et de la flore. Les haies devront être implantées en priorité en rupture de pente, perpendiculairement au sens de la pente afin de permettre une meilleure protection des eaux et des sols.



Source : CAUE 28

LES ESPECES LOCALES PRECONISEES POUR LA PLANTATION DE HAIES

Hautes tiges



Châtaignier - Chêne pédonculé - Chêne sessile - Frêne commun - Hêtre commun - Merisier - Noyer commun - Tilleul à petites feuilles
Castanea sativa - *Quercus robur* - *Quercus petraea* - *Fraxinus excelsior* - *Fagus sylvatica* - *Prunus avium* - *Juglans regia* - *Tilia cordata*.

Cépée



Alisier torminal - Aulne glutineux - Bouleau verruqueux - Cormier - Charme/charmillle
Sorbus torminalis - *Alnus glutinosa* - *Betula pendula* - *Sorbus domestica* - *Carpinus betula*



Erbable champêtre - Orme champêtre - Poirier sauvage - Saule blanc - Sorbier des oiseleurs - Tremble
Acer campestre - *Ulmus minor* - *Pyrus pyraeaster* - *Salix alba* - *Sorbus aucuparia* - *Populus tremula*.

Buissonnants



Ajonc d'Europe - Bourdaine - Cornouiller mâle - Cornouiller sanguin - Fusain d'Europe - Genêt à balais
Ulex europaeus - *Frangula dodonei* - *Cornus mas* - *Cornus sanguinea* - *Euonymus europaeus* - *Cytisus scoparius*



Houx - Néflier - Nerprun purgatif - Noisetier - Pommier sauvage - Prunellier
Ilex aquifolium - *Mespilus germanica* - *Rhamnus cathartica* - *Corylus avellana* - *Malus sylvestris* - *Prunus spinosa*



Saule marsault - Sureau noir - Troène commun - Viorne lantane - Viorne obier
Salix caprea - *Sambucus nigra* - *Ligustrum vulgare* - *Viburnum lantana* - *Viburnum opulus*

PALETTE VÉGÉTALE

Certains végétaux en place peuvent être préservés et participer ainsi à l'accompagnement de l'aménagement. Le choix des végétaux plantés doit prendre en compte l'emprise nécessaire à leur développement afin d'éviter l'empiètement sur la voie. La hauteur des végétaux choisis doit également être adaptée au rendu souhaité (effet d'ouverture / fermeture).

Les plantations doivent être faites en fonction du milieu traversé. Un milieu urbain se prêtera à des aménagements intégrant des espèces horticoles, des jeux de textures et de couleurs tandis que dans un milieu naturel on préférera un aménagement léger limitant l'introduction d'espèces pouvant perturber le milieu.

De manière générale, les essences locales doivent être préférées aux espèces horticoles.



Essences préconisées pour la plantation des haies

Comme pour l'ensemble des végétaux utilisés dans les aménagements des voix douces, on préférera, pour la plantation de haies, les essences locales. On favorisera les haies plurispécifiques qui présentent un avantage pour la biodiversité (multiplication des habitats pour les pollinisateurs et la petite faune) et sont moins sujettes au développement de maladies.

Essences de haute tige

Châtaignier- Chêne pédonculé - Chêne sessile - Frêne commun - Hêtre commun – Merisier - Noyer commun - Tilleul à petites feuilles,

Castanea sativa - *Quercus robur* – *Quercus petraea* – *Fraxinus excelsior* - *Fagus sylvatica* – *Prunus avium* – *Juglans regia* – *Tilia cordata*.



Cépée

Alisier torminal - Aulne glutineux - Bouleau verruqueux – Cormier - Charme/charmillle

Sorbus torminalis – *Alnus glutinosa* – *Betula pendula* – *Sorbus domestica* – *Carpinus betula*



Erbre champêtre - Orme champêtre - Poirier sauvage - Saule blanc - Sorbier des oiseaux – Tremble,
Acer campestre – *Ulmus minor* - *Pyrus pyraeaster* – *Salix alba* – *Sorbus aucuparia* – *Populus tremula*



Essences buissonnantes

Ajonc d'Europe – Bourdaine – Cornouiller mâle – Cornouiller sanguin – Fusain d'Europe – Genêt à balais
Ulex europaeus – *Frangula dodonei* – *Cornus mas* – *Cornus sanguinea* – *Euonymus europaeus* – *Cytisus scoparius*



Houx – Néflier – Nerprun purgatif – Noisetier – Pommier sauvage – Prunellier-
Ilex aquifolium – *Mespilus germanica* – *Corylus avellana* – *Malus sylvestris* – *Prunus spinosa*



Saule marsault – Sureau noir – Troène commun – Viorne lantane – Viorne obier-
Salix caprea – *Sambucus nigra* – *Ligustrum vulgare* – *Viburnum lantana* – *Viburnum opulus*



Recommandations en termes de gestion

L'entretien (et les gestionnaires) doit être pensé dès la conception de ces espaces et prévoir des méthodes respectueuses de l'environnement (désherbage mécanique sans utilisation de produits phytosanitaires, fauche tardives des fossés...). Le contrôle de la végétation exubérante doit notamment être fait dans le respect des qualités paysagères et des intérêts floristiques et faunistiques.

L'entretien de la voie dépendra du type de revêtement choisis. Un revêtement faiblement stabilisé s'altérera plus facilement et demandera un entretien plus fréquent.

La gestion des aménagements réalisés passe aussi par l'entretien des ouvertures sur le paysage repérées et mises en valeur car la dynamique naturelle du site tend inéluctablement vers la fermeture.



Gestion des accotements (MEDDTL)



*Exemple de colonisation par la
 balsamine (CR Auvergne)*

La gestion peut également intervenir sur les plantes envahissantes telles que la Renouée du Japon (*Fallopia japonica*), la Balsamine géante (*Impatiens glandulifera*). Des protocoles peuvent être mis en place en vue de leur élimination : grâce à des opérations de fauche, d'arrachage ou de plantation d'autres espèces arborées notamment.

N.B : se référer à la fiche 3.2 « Grands principes de la gestion différenciée »

Fiche action du Plan Vert

TRAME VERTE ET BLEUE

La trame bleue

1.4.

Les mares



Mare à Vovelles, commune de Dammarie (Cen Centre)

QU'EST-CE QU'UNE MARE ?

Les mares abordées ici sont des petits points d'eau pérennes ou temporaires, naturels ou non, de faibles tailles et profondeur. On distingue généralement 4 types de mares, aux origines et aux fonctions variables. L'essentiel des mares du territoire sont des mares de village.

Les mares de villages ont été créées pour récolter les eaux de pluies et avaient de nombreuses fonctions (abreuvoir, réserve pour la lutte contre les incendies...).

Les mares forestières, autrefois créées pour abreuver les chevaux de débardage, sont parfois creusées ou réaménagées pour le grand gibier.

Les mares de prairies, d'abord créées pour l'approvisionnement en eau des bêtes, ont une valeur écologique extrêmement dépendante de leur environnement. Ainsi les mares localisées en milieux bocagers présentent une diversité de micro milieux très intéressante. De nombreux amphibiens et insectes abondent dans ces mares ensoleillées. Il y en a peu dans le territoire.

Les mares temporaires apparaissent dans des dépressions lors d'hivers pluvieux au sein des terres agricoles sur les sols argilo-limoneux. Certains secteurs sont remarquables par leur flore composée d'espèces à forte valeur patrimoniale.



Mare à St-Jean, commune de Vérigny (Even Conseil)



Mare à Cintray
(Even Conseil)

QUEL EST L'INTÉRÊT DES MARES DANS LA TRAME VERTE ET BLEUE ?

Chaque mare abrite un écosystème propre qui présente à la fois une forte variabilité biologique et hydrologique. Elles constituent un **réservoir de vie pour un très grand nombre d'espèces floristiques et faunistiques**.

De plus, les mares jouent un rôle tampon lors de fortes pluies, en particulier dans les villes et villages où l'imperméabilisation des sols est importante. Ainsi, elles jouent également un rôle non négligeable dans la limitation de l'érosion des sols.

Les outils du Plan Vert

QUEL ENTRETIEN DES MARES FAVORABLE A LA BIODIVERSITÉ ?

Quelle évolution naturelle d'une mare?

La mare est un espace paradoxal. Bien que son fonctionnement biophysique soit naturel, son origine est le plus souvent anthropique et **sa survie nécessite un entretien « régulier »**. La mare est donc considérée comme un milieu semi-naturel. Ainsi, **le comblement de la mare, ou atterrissement, correspond à son évolution naturelle**. Une grande diversité de végétation s'installe dans un premier temps sur le pourtour de la mare, et s'organise en ceintures concentriques selon les exigences en humidité propres à chaque espèce. La mare fait ensuite l'objet d'un comblement progressif, les résidus de végétation et sédiments s'accumulent sur le fond et la végétation augmente à mesure que la couche de vase s'épaissit. Au bout d'un certain temps, si aucun entretien n'est pratiqué, le milieu humide évolue en friche humide ou boisement pré-forestier et la zone en eau libre disparaît à terme. Une mare non entretenue est donc amenée à disparaître.

Comment entretenir ma mare pour éviter son comblement ?

Trois choses suffisent en général à contenir l'envasement des mares : **un entretien régulier de la végétation**, afin d'éviter le dépôt trop important de matière organique au fond de la mare (résidus de végétation), **une limitation des apports nutritifs extérieurs** (pollution organique) et le **maintien d'un apport de lumière**. Le curage, destabilisant pour la vie de la mare, ne doit être envisagé qu'en solution de derniers recours, lorsque la mare est fortement comblée.

Communes
concernées

Toutes les communes

✓ La gestion des arbres et arbustes des berges de la mare

L'**élagage des arbres et arbustes** est un facteur essentiel pour réduire les apports de feuilles mortes et apporter la lumière nécessaire au bon fonctionnement biologique de la mare. Sans lumière la mare s'asphyxie, les micro-organismes et le plancton disparaissent empêchant ainsi la décomposition des feuilles mortes.

Les arbres et arbustes ne doivent alors pas occuper plus d'1/3 des berges, et doivent donc être localisés de manière à conserver une partie de la mare ensoleillée.

✓ L'entretien de la végétation de rive

Il s'agit de gérer l'ensemble des plantes s'installant sur les berges de la mare, se développant sur 50cm à 1m autour de la mare, et qui progressivement avancent vers le centre de celle-ci. Ces plantes sont hélophytes, c'est-à-dire que leurs racines sont sous l'eau, mais leurs tiges, fleurs et feuilles sont aériennes (iris, roseau, massette, etc.). **Une fauche annuelle, juste au-dessus du niveau de l'eau et après floraison et fructification**, s'avère souvent suffisante.

Il convient cependant de prendre en compte la faune, puisque cette végétation constitue un habitat et une source d'alimentation pour de nombreux animaux de la mare. Effectuée entre septembre et février, la fauche évitera les périodes de reproduction et de développement de la faune (insectes et amphibiens). Elle pourra être réalisée sur une partie seulement des berges de la mare. La zone non entretenue pourra l'être l'année suivante et celle ayant bénéficiée de gestion sera alors laissée en développement naturel. Cette alternance de gestion permet de maintenir au fil de l'année des zones refuges pour la faune présente.



Mare envahie par les massettes à Emerville (Even Conseil)

✓ La gestion de la végétation aquatique (plantes de pleine eau)

La végétation aquatique se compose d'espèces enracinées (potamots, renoncule, etc.) et d'espèces aquatiques libres (lenticles d'eau, algues filamenteuses, etc.). Sa prolifération limite les apports de lumière et empêche le phytoplancton de se développer et donc de dégrader la matière organique. Cette situation conduit à terme à une accumulation de celle-ci. Il s'agit donc de **garder au moins 1/3 de la surface libre de ces plantes**, en déracinant les espèces enracinées et en supprimant à la surface de l'eau les espèces libres.

✓ La gestion des résidus végétaux

Les végétaux en décomposition font partie intégrante du cycle biologique de la mare. Ils fournissent un abri et une source de nourriture pour de nombreux êtres vivants. Cependant, l'accumulation de ces débris est à l'origine du phénomène de comblement. Il est donc impératif d'intervenir régulièrement pour éviter cette issue. Lors de la taille des végétaux, **les résidus seront exportés hors de la mare**. De même, à l'automne, on ramassera les feuilles tombées sur la mare. Les produits de tontes de gazon ne doivent pas être envoyés dans la mare.



Mare à Corancez (Cen Centre)

Le curage, intervention à effectuer lors d'un comblement important de la mare

Le curage est une opération très brutale et une perturbation sévère du milieu. Comme pour l'entretien des végétaux, le curage de la mare doit prendre en compte la faune. Outre les périodes de reproduction et de développement des larves, il s'agit également de ne pas déranger les animaux qui trouvent refuge dans la vase pendant hiver. Cette tâche s'effectuera donc plutôt en fin d'été. Cette période est la plus propice aux opérations de curage. Le niveau d'eau en général au plus bas facilite largement la tâche.

Le curage consiste à **extraire la vase à l'aide de moyens mécaniques ou manuels** (pelles, pioches...). A chaque intervention, il faut veiller à ne pas percer la couche d'argile imperméable et à ne retirer que le tiers de la vase afin de préserver les micro-organismes (graines, insectes, plancton...). Les matières extraites doivent être laissées un ou deux jours au bord de la mare pour que la faune aquatique qu'elles abritent puisse y retourner. Ces matières doivent ensuite être exportées à l'extérieur du site, afin qu'elles ne comblent pas la mare de nouveau, par ruissellement par exemple.



Travaux, mare de Chauffours (Cen Centre)



Curage manuel (mare-et-nature.net)

La création des mares

Il est possible de créer une mare. La période d'août à novembre est la plus propice au creusement des mares car les pluies d'automne viendront rapidement les alimenter. Il est nécessaire au préalable d'analyser le terrain sur lequel on souhaite l'implanter :

- Il s'agira de ne pas faire disparaître un milieu qui présente déjà un intérêt écologique, plus important qu'une mare (prairie humide par exemple) ;
- La mare devra être positionnée en point bas, où convergent naturellement les eaux de ruissellement. Son implantation dans une pente est à éviter ;
- Un sondage du sol pourra être effectué. Il permettra de connaître la teneur en argile du sol et donc son imperméabilité. Il est effectivement préférable de créer une mare dans les secteurs où le sol présente un taux d'argile important (et donc une imperméabilité conséquente). Si celui-ci s'avère insuffisant, la pose d'une bâche s'avèrera indispensable.

Cahier de Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères

Commune de Sours, Eure-et-Loir

Annexe patrimoniale



Sommaire

p03	Contexte de l'étude
p04	Qu'est ce qu'un cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères ?
p05	Analyse urbaine
p07	I. Tendre vers un mode d'habiter beauceron
	I.2. Concevoir l'architecture résidentielle en reprenant les valeurs de l'identité villageoise beauceronne
p13	II. Définir une identité aux nouvelles constructions
	II.1. Une implantation réfléchie
	II.2. Un vocabulaire architectural résolument contemporain
	II.3. Traiter les limites en harmonie avec les limites existantes
	II.4. Composer une palette végétale dans le respect du contexte local
p20	III. Adopter une approche durable pour construire ou rénover
	III.1. Travailler le confort d'hiver et d'été
	III.2. Économiser l'eau
	III.3. Favoriser l'utilisation de matériaux renouvelables ou « développement durable »



CONTEXTE DE L'ÉTUDE



Qu'est ce qu'un cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères ?

Le Cahier de Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères (CRAUP) est un document annexé au règlement du PLU.

C'est un **outil de conseil et d'aide** destiné aux particuliers et aux entreprises désirant mettre en œuvre un projet de construction neuve, de rénovation, d'extension ou de paysage. Il est fait pour donner des clés de lecture ainsi que des idées et des solutions afin d'établir un projet inséré dans son contexte naturel et bâti.

Ce cahier a donc pour vocation de synthétiser l'ensemble des dispositions à étudier préalablement au dépôt de demande d'autorisation de construire, pour améliorer la qualité urbaine et paysagère des projets, ainsi que leur bilan environnemental.

Il est aussi un outil permettant d'éclairer les particuliers et les porteurs de projet sur l'impact urbanistique des projets (impact sur le tissu environnant, impact sur le rapport des constructions et l'espace public...)

Si le CRAUP ne constitue pas une contrainte juridique, il précise le P.L.U., il explicite en le complétant par des conseils justifiés au regard des caractéristiques du territoire de la commune de Sours.

Rappel : le règlement du PLU

*Le règlement du PLU fixe le cadre légal des constructions. C'est un ensemble de 14 articles qui détermine notamment les règles d'implantation des constructions. Ils précisent l'usage qui peut être fait des sols et les activités qui peuvent être exercées, les règles morphologiques concernant les constructions : dimensions, aspect extérieur, aménagement des abords... ainsi que les règles d'implantation sur la parcelle (distance par rapport aux limites séparatives, à la voirie...) Il a pour principal objectif de maintenir le caractère typiquement beauceron des bourgs et hameaux. **Tout projet doit être conforme aux règles énoncées par ces 14 articles.***

Le cahier de références, de son côté, renvoie dès que nécessaire aux articles du règlement du PLU.

Tout projet pourra également être enrichi par la consultation des fiches et du guide des paysages d'Eure-et-Loir publiés par le C.A.U.E. 28.

N.B : les projets concernant des bâtiments situés dans le périmètre de protection

du Château de l' Aval devront respecter certaines caractéristiques locales à la demande de l'Architecte des Bâtiments de France.



■ Comprendre la structure villageoise de Sours

Afin appréhender au mieux la mise en oeuvre d'une nouvelle construction au sein de la commune, il faut aborder le projet en fonction de différents critères urbains :

- la localisation dans le village
- le tissu
- les alignements
- les retraits
- les hauteurs
- les vues
- la végétation
- les limites

Tous ces éléments permettront de s'insérer dans un paysages urbain de la manière la plus adaptées.



■ Organisation urbaine globale

L'étude des morphologies urbaines permet de définir des organisations et des rythmes spécifiques du bâti.

En zone UA, un tissu ancien prédominant se caractérisant par un alignement mitoyen en bordure de voie le long et à proximité de la rue principale et des radiales ainsi que par une répétition d'anciennes fermes massives (référencées au titre de l'article L123-1-5-7°) ponctuant le rythme bâti.



En zone UBa, une densification ponctuelle du tissu ancien s'illustrant principalement par le comblement des dents creuses affirmant la continuité et la compacité du bourg ancien. L'ensemble constitue un front bâti le plus souvent aligné et peu perméable.



En zone UBf et UBc, un développement récent à hauteur des franges urbaines depuis 1970 dont le mode de développement urbain dominant est un étalement, un criblage des franges urbanisées par de l'habitat pavillonnaire. Cet habitat individuel se démarque des principes historiques traditionnels et hérités observés précédemment.



En fonction de la localisation des projets de rénovation ou constructions, les implantations sur la parcelle, les hauteurs, les traitements des limites, de l'aspect extérieur, vont être différents.

-1-TENDRE VERS UN MODE D'HABITER BEAUCERON

L'élaboration d'un projet de construction ou de rénovation, tant dans le travail d'organisation des espaces libres que du rapport aux emprises publiques, des implantations et de conception de l'architecture, doit s'inspirer de ces formes architecturales spécifiques au territoire beauceron.

Si une grande liberté d'interprétation est laissée aux futurs concepteurs de chaque projet, les réponses apportées devront observer à une priorité essentielle :

- **Concevoir l'architecture résidentielle contemporaine en reprenant les valeurs de l'identité villageoise beauceronne.**

Il convient avant tout de se référer à l'article 11 du règlement qui détermine la réglementation pour l'aspect extérieur des constructions.



Concevoir l'architecture résidentielle contemporaine en reprenant les valeurs de l'identité villageoise beauceronne

Les fermes beauceronnes

Les fermes à cour fermée présentes dans le paysage de la Beauce sont à l'origine du développement des hameaux et des villages. La taille des exploitations et la force des vents dans ce paysage plutôt plat obligent à se protéger de l'extérieur en groupant les grands bâtiments de ferme autour de cours communes.

Principe de réhabilitation au cœur du tissu ancien

Si ces fermes peuvent être réhabilitées sans changement de destination, la tendance est à la reprise de ces grandes fermes pour réaliser des logements collectifs, ou y insérer un équipement public (école, salle des fêtes, atelier municipaux, etc.).

Dans ces deux cas, pour de ne pas dénaturer le paysage urbain, quelques mises en oeuvre sont obligatoires au titre de l'article L123-1-5-7°.

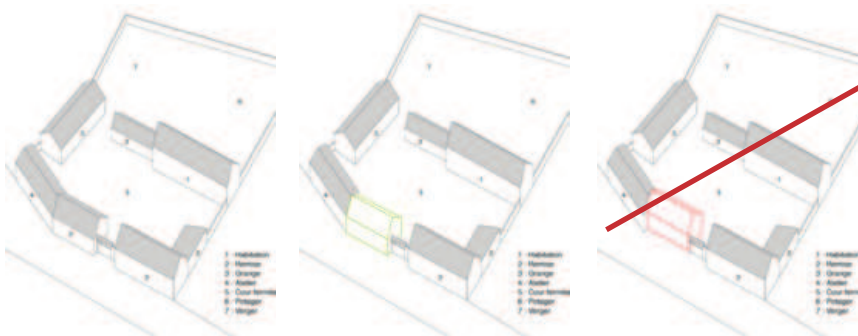
■ Conserver autant que possible l'enveloppe bâtie originale.

•En préservant les ouvertures initiales et en évitant les nouveaux percements des façades sur rue.

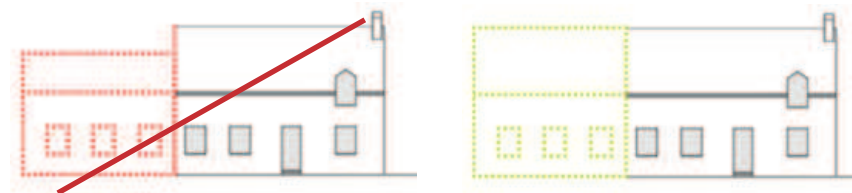


•En limitant la destruction des bâtiments du corps de ferme, au seul cas de figure où ceux-ci seraient en état d'insalubrité ou de vétusté trop avancé pour être rénové. Des études devront être réalisées avant tous travaux de démolition.

•En cas de destruction partielle ou totale du bâtiment principal sur rue, les alignements des reconstructions seront soumis aux réglementations de l'article 6 du PLU de la zone sur laquelle se situe le corps de ferme. Si l'article 6 ne comporte pas d'objet, le bâtiment reconstruit en continuité du bâtiment existant.



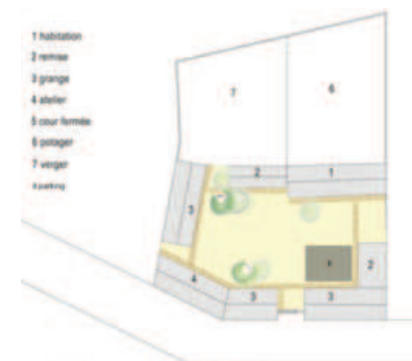
•En cas de destruction partielle ou totale du bâtiment principal sur rue, toute reconstruction devra conserver une hauteur identique à la partie détruite.



•En conservant l'aspect extérieur d'origine, dans le choix des matériaux.

■ Conserver au maximum le paysagement de la cour intérieure.

•En limitant le nombre de places de parking dans la cour intérieure à un maximum de 20% de la surface utile.



Concevoir l'architecture résidentielle en reprenant les valeurs de l'identité villageoise beauceronne

Les maisons de bourg en tissu ancien

Les maisons traditionnelles du bourg ou de l'agglomération, façonnent la rue. Bâties sur des parcelles longues, elle répondent à une logique d'implantation simple : mur gouttereau et porte d'entrée sur la rue, et terrain privatif à l'arrière, invisible et inaccessible depuis l'espace public.

En cas de projet de construction ou de réhabilitation au coeur du tissu ancien

Afin de ne pas dénaturer le centre bourg villageois, il semble primordial d'observer quelques règles de hauteur, d'implantation, de matériaux, de principes d'ouvertures, spécifiques au tissu constitué de Sours.

- Respecter le maintien des alignements sur rue des nouvelles constructions. (Article 6 et 7 du règlement)



- Respecter les hauteurs maximales des constructions alentours (RdC ou R+1). (Article 10 du règlement)



Implantation favorable

Implantation non favorable

Concevoir l'architecture résidentielle en reprenant les valeurs de l'identité villageoise beauceronne

■ Respecter les principes de base de l'architecture locale

Les façades

• **En choisissant des matériaux et des teintes se rapprochant des constructions existantes.**

Les maisons dans les villages sont construites à partir de matériaux issus de ressources locales: maçonnerie en moellon calcaire enduite, en pierre vue ou moellon appareillés, avec l'encadrement des baies en bois, pierre de tailles ou brique du Pays.



L'usage de l'enduit ciment est proscrit car inadapté au bâti ancien. Il conduit à la banalisation du paysage bâti où le gris prédomine.



• **En choisissant des matériaux et des teintes se rapprochant des menuiseries existantes.**

- La menuiserie artisanale sur mesure en chêne.
- La menuiserie industrielle sur mesure en bois.
- La menuiserie aluminium ou acier.

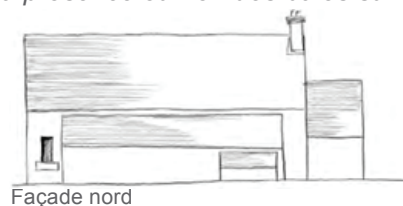
-Le PVC est à proscrire dans la mesure ou celui ci ne s'adapte pas aux déformations des bâtiments anciens.



• **En réfléchissant à l'ordonnement des ouvertures**

-Tenir compte des orientations.

La présence ou non des baies sur une façade dépend de son orientation .



Façade nord



Façade sud

-Respecter le rapport plein/vide existant.

La surface pleine des murs sur rue devra toujours être supérieure à la surface des percements.

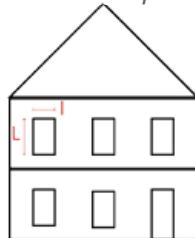


-Respecter la composition initiale.

Les façades dans les bourgs, devront suivre un tracé régulier.

-Des ouvertures plus hautes que larges.

Les nouveaux percement devront conserver cette caractéristique, sauf éléments exceptionnels.

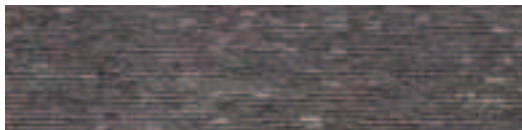


Rapport entre la hauteur et la largeur des ouvertures : $L > l$

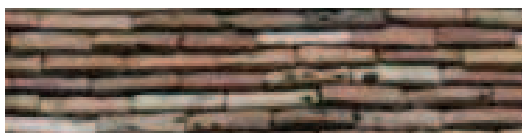
Concevoir l'architecture résidentielle en reprenant les valeurs de l'identité villageoise beauceronne

La toiture

- En préférant les toitures à deux versants, dont la pente est comprise entre 45° et 50° en tuile ou en ardoise.



La tuile était fabriquée dans les tuileries disséminées sur le territoire. La dimension de la tuile beauceronne est de 16x24 cm.

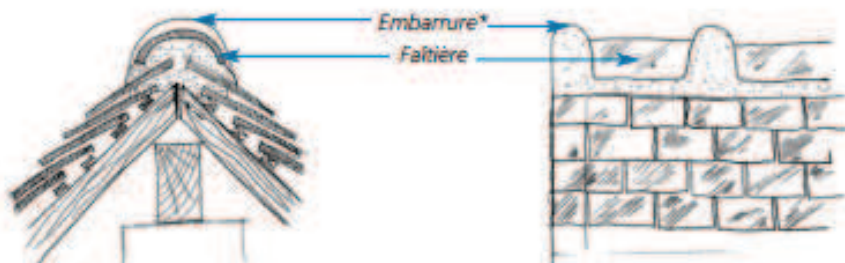


Les tuiles choisies seront de couleur rouge brun non uniforme caractéristiques des toitures beauceronnes.



L'industrialisation et la production d'ardoise à développé ce matériaux de couverture à travers le Pays de Beauce.

- En traitant le faîtage avec des tuiles faîtière posées et jointoyées avec les tuiles de couvertures au moyen de mortier (embarrue).



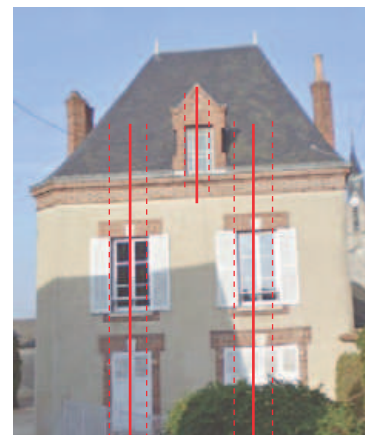
- Les gouttières seront de préférence en zinc . L'utilisation du PVC est à proscrire.

- En préférant la brique pour les cheminées, celles-ci seront situées au plus près du faîtage vers le mur pignon.



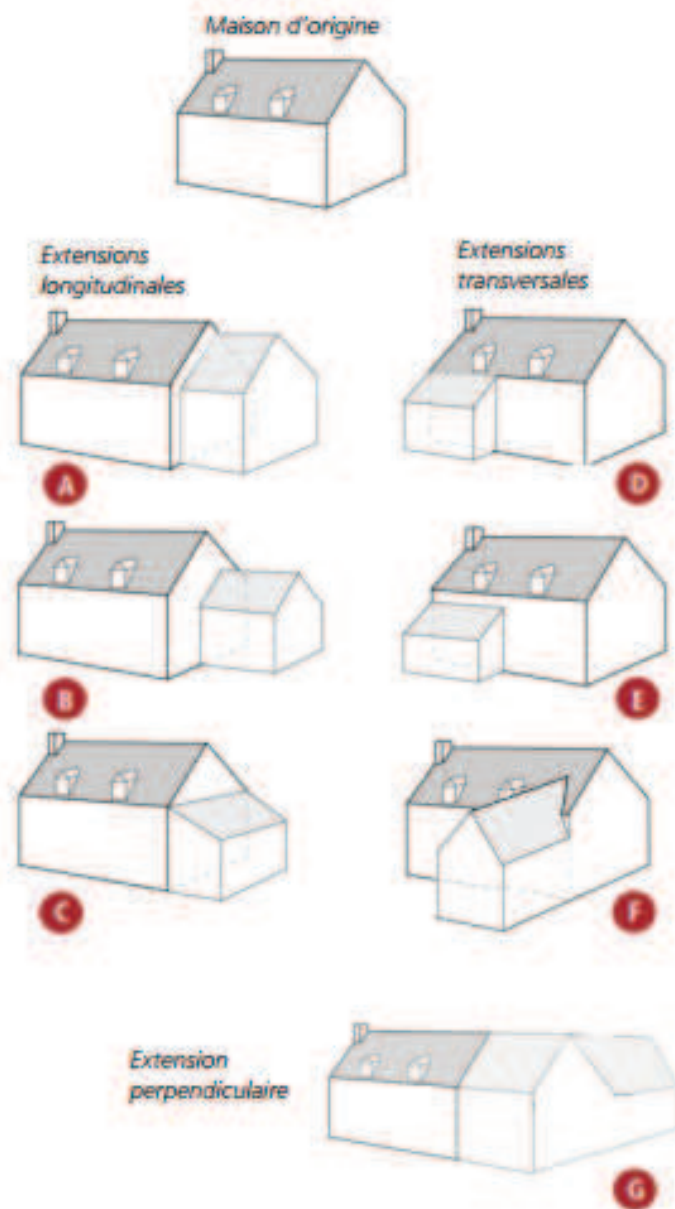
- En soignant l'éclairage des combles

L'aménagement des combles implique la création d'ouvertures en toiture. La création de lucarnes sera la solution privilégiée. Dans ce cas, les nouvelles lucarnes seront de type traditionnel à deux ou trois pans. Ces dernières seront composées dans l'axe des percements de la façade. Elles doivent être de dimensions plus haute que large et d'une largeur inférieure à celle des baies qu'elles surplombent. Leur couverture doivent être de même matériau que la toiture principale.



Concevoir l'architecture résidentielle en reprenant les valeurs de l'identité villageoise beauceronne

Les extensions de bâtiments existants



• En choisissant la manière d'étendre le bâtiment

-L'extension longitudinale

L'extension longitudinale peut s'effectuer en conservant l'axe du faîtage, par volumes décroissants (A,B) ou en positionnant le faîtage de l'extension contre le pignon, au niveau ou sous la ligne des gouttières de la maison d'origine (C).

-L'extension transversale

L'extension transversale est conditionnée par la nécessité d'éclairage. Elle est réalisée dans la plupart des cas sous forme d'appentis plus larges que profonds (D,E). Elle peut également, ce qui est plus rare pour des raisons de coût de charpente, avoir son faîtage perpendiculaire et raccordé à la pente du toit principale (F).

-L'extension perpendiculaire

L'extension perpendiculaire est une juxtaposition de nouveaux volumes, d'importance égale au premier volume (G).

• En ne dénaturant pas la construction d'origine

- La construction d'origine conservera des proportions plus importantes que celles des extensions.



-2-Définir une identité aux nouvelles constructions

Bien souvent, les nouvelles extensions d'un village sont synonymes de perte d'identité architecturale.

Ce cahier de recommandation est l'occasion de rompre avec cette standardisation.

L'identité des nouvelles constructions se construira à travers le respect de certaines mises en oeuvre spécifiques au paysage local, comme :

- **Une implantation réfléchie sur la parcelle.**
- **Un traitement des limites en harmonie avec les limites existantes.**
- **Une harmonie des couleurs et d'aspect de certains éléments de détail.**
- **Une palette végétale dans le respect du contexte local.**



Les extensions urbaines, maisons pavillonnaires de lotissement.

Cette forme de logement bénéficie d'un réel engouement. Elle reste cependant fortement critiquable. Souvent localisée en entrée de ville, cette forme urbaine est peu représentative du caractère architectural de la commune. Le bâti y est le plus souvent au centre de la parcelle sans orientations réfléchies par rapport à la voie ou aux parcelles mitoyennes. Il préserve un espace de jardin peu fonctionnel et fragmenté, les coûts de raccordement aux réseaux sont plus onéreux, l'accessibilité en transport en commun est rare, etc.

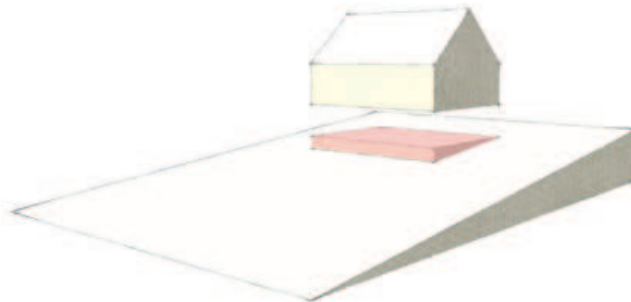
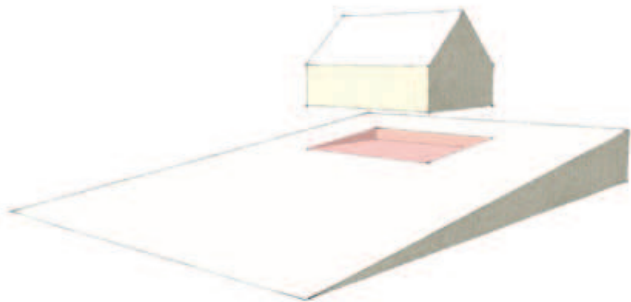
En cas de projet de construction en dehors du centre bourg, en zone d'extension urbaine.

Pour limiter ce type de constructions peu respectueuses de l'identité villageoise, tout projet d'extension urbaine envisagé devra prendre en compte l'insertion du projet dans le paysage, veiller au bon lien entre les constructions projetées et celles existantes, penser au raccordement du réseau des nouvelles voies à celui en place et éviter les voies en impasse.

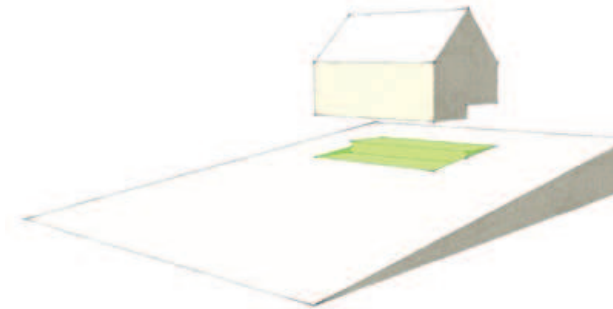
Les bâtiments construits dans ces zones devront suivre un certain nombre de principes qui participeront à l'identité de ces nouvelles constructions.

■ Adapter au maximum les nouvelles constructions à la topographie du site:

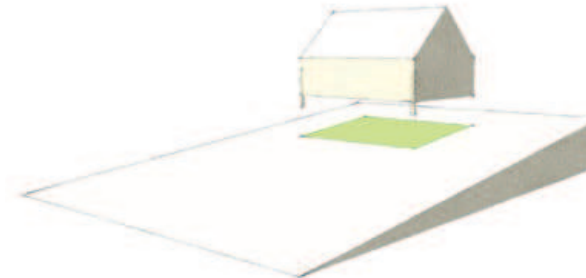
• En limitant les terrassements



• En favorisant les décrochements de volume accompagnant la déclivité du terrain



• En favorisant les constructions sur pilotis



Un vocabulaire architectural résolument contemporain

Les façades

- Respecter les principes de base de l'architecture locale en y insufflant un vocabulaire contemporain

• En retrouvant la palettes des matériaux locaux énoncé p 10 et 11 de ce CRAUP (pierres à vue proche, en nature, texture, gralunométrie et couleur, de celles utilisées dans les constructions anciennes).

• En cas de maçonnerie enduite, la couleur des enduits sera de couleur proche de celle des sables et terres locales, dont les nuances varient entre le beige pâle et le beige rosé orangé plus soutenu (exemple de palette ci-dessous).



• En favorisant l'utilisation de matériaux résolument plus contemporains comme le bois ou le béton.



• En interdisant l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de matériaux.



Diversité de matériaux harmonisés,
Bazouges-sous-Hédé



Diversité de matériaux harmonisés,
Bretagne

- Harmoniser la lecture de façades diversifiées et marquer l'identité des nouvelles constructions, la tonalité des menuiseries, grilles, volets, portes pleines en respectant un camaïeu de tonalités:

• Les ferronneries devront être de couleur sombre proche du noir: gris anthracite, gris bleu foncé, gris vert foncé.



• Pour les menuiseries et volets, deux principes d'harmonie colorée pourront être mis en place:

-Le «ton sur ton» correspondant au choix d'une teinte dans la même gamme que la façade.



-Le rapport de contraste, correspondant à une gamme de couleurs complémentaires de la façade.



• Le blanc pur sera proscrit, car il ne correspond pas aux couleurs caractéristiques de la région.

• Les gouttières et descentes d'eau seront intégrées au mieux à la construction, et de la façon la plus discrète possible. Elles seront si possible placées sur les pignons. Le matériau préconisé est le zinc.

• Le PVC est proscrit.

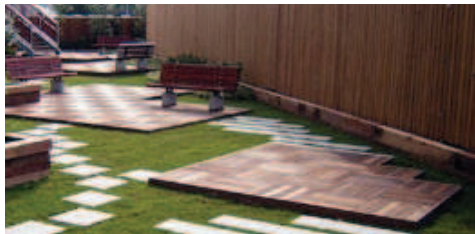
Un vocabulaire architectural résolument contemporain

La toiture

La volumétrie de toiture est en adéquation avec la volumétrie générale du projet. Les éléments disposés en toiture, souvent visibles des sites surplombant le bâtiment, doivent être composés avec les façades correspondantes.

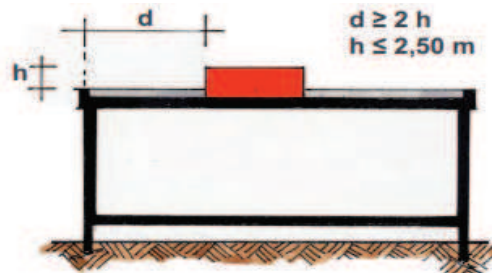
■ Traiter la toiture avec soin comme une cinquième façade

- En favorisant les toitures à deux pentes entre 45° et 50° qui prédominent dans la région.
- En favorisant les matériaux de toitures qui prédominent dans la région, ardoise naturelle, tuile beauceronne de 16x24cm .
- En acceptant les toitures terrasses dans la mesure où celles-ci sont aménagées ou végétalisées pour les appentis et les annexes accolées à la construction principales (garages, abris de jardins) .



• En dissimulant au maximum les superstructures.

Si ces superstructures sont importantes, tous en respectant les marges de reculs et de hauteur du règlement, celle-ci seront regroupées dans un volume. L'habillage de ce volume sera homogène avec le style architecturaux du bâtiment.



- En acceptant les toitures en zinc ou produits métalliques assimilables dans le cas d'une architecture contemporaine.

La teinte des toitures sera choisie parmi la palette ci-dessous, de rouge foncé à champagne, gris foncé, anthracite.



Gris anthracite
7016



Gris foncé
9023



Champagne



Terre de Sienne
8001



Bazouges-sous-Hédé



Région parisienne



Bazouges-sous-Hédé



Belgique

Traiter les limites en harmonie avec les limites existantes

Les clôtures

Dans les zones de nouvelles extensions, les clôtures ne sont pas obligatoires. Si toutefois elles étaient envisagées certaines recommandations sont à suivre afin de ne pas perdre de vue l'identité du village.

■ Varier le traitement des limites en fonction de leur localisation

• En limite d'emprise publique:

Les nouvelles clôtures doivent correctement s'insérer dans le tissu qui les environne (couleurs, matériaux...).

Plusieurs cas possibles:

-La clôture constituera la continuité du mur de façade d'une hauteur maximum de 2m.

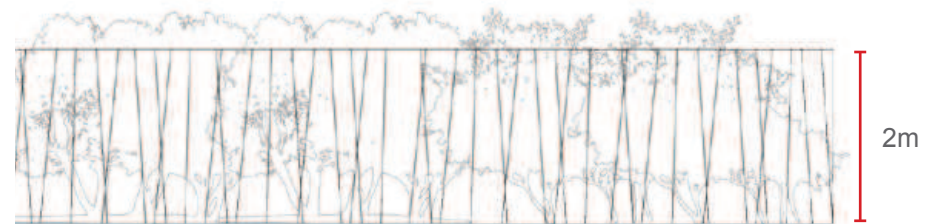
-La clôture pourra prendre la forme d'un mur maçonné correspondant à la façade du bâtiment ou en pierre de pays, d'une hauteur maximum de 2m.



-La clôture pourra prendre la forme d'un muret de 0,60m ou de 1,00m de haut, rehaussé d'un simple barreaudage vertical ou d'une serrurerie dessinée en cohérence avec le parti pris architectural des constructions environnantes.

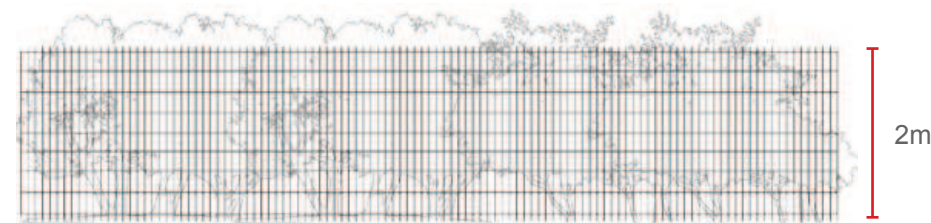


-Une grille toute hauteur permettant de préserver une transparence. Elle est traitée d'un simple barreaudage ou d'une serrurerie dessinée en cohérence avec le parti pris architectural des constructions environnantes



• En limite parcellaire:

Les mêmes types de clôtures qu'en limite d'emprise publique seront prolongés. Les clôtures en simple panneau rigide de treillis soudé sont autorisées, sous condition qu'elles soient doublées d'un traitement végétal (déclinée en page 18) et d'une hauteur de 2m maximum.



■ Les portails et portillons sont traités en harmonie avec le dessin de la grille ou la serrurerie des éléments d'architecture du bâtiment.

Composer une palette végétale dans le respect du contexte local

La palette végétale

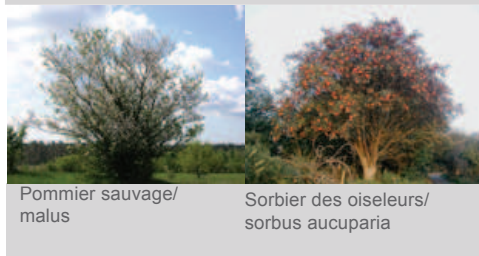
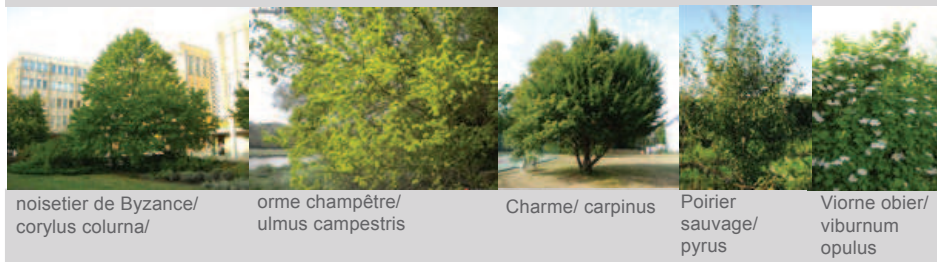
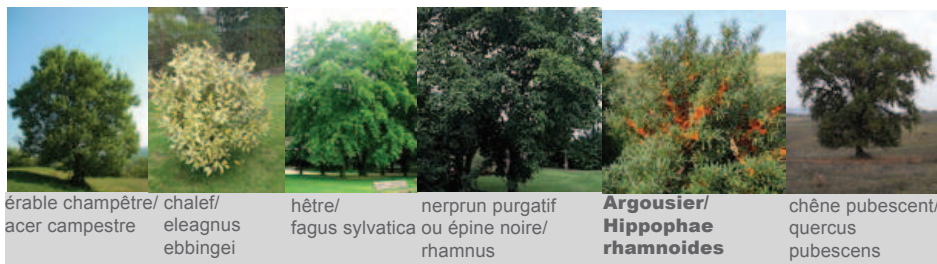
La végétation d'un lieu contribue aux continuités écologiques sur les parcelles privées. Elle participe également à l'identité des nouvelles constructions.

La liste des végétaux ci-dessous a été composée selon plusieurs critères :

- le type de sol : les variétés proposées sont caractéristiques des sols calcaires, ou le supportent bien.
- Le type de haie qu'ils permettaient : libre ou taillée, haute ou basse...
- Le type de plante : arbustes, arbres, et l'entretien qui est nécessaire.

Les espèces en gras sont favorables à la faune sauvage : baies et fruits, abri...

• Haies taillées hautes

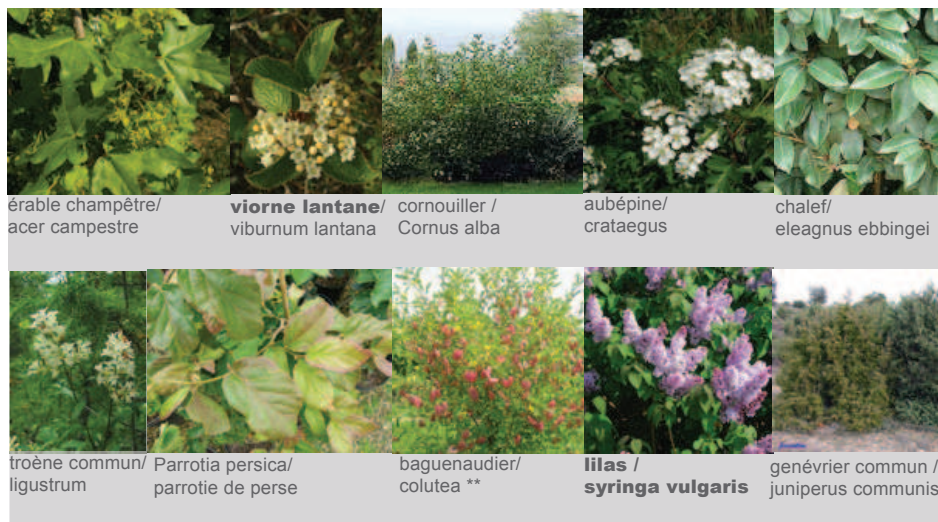


• Haies régulières basses



• Végétaux pouvant constituer des HAIES LIBRES

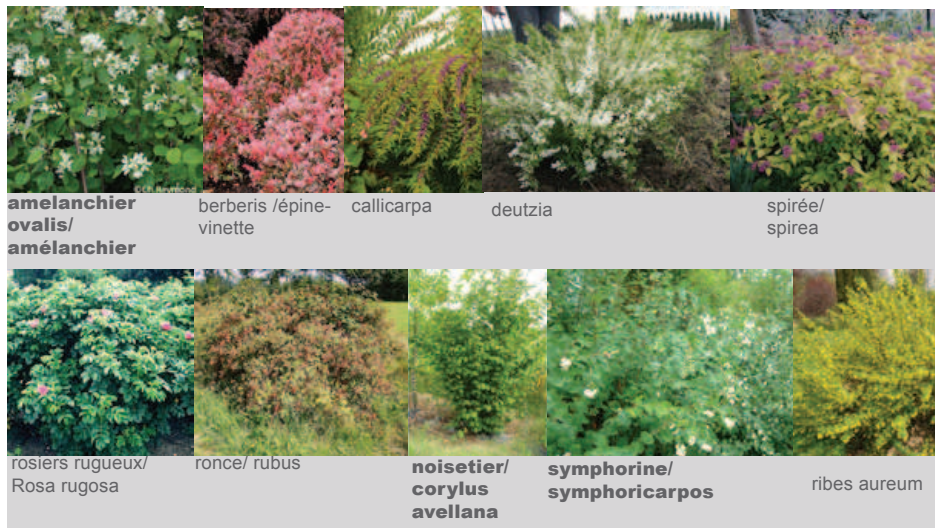
-Arbustes à charpente définitive/ croissance, sans taille nécessaire



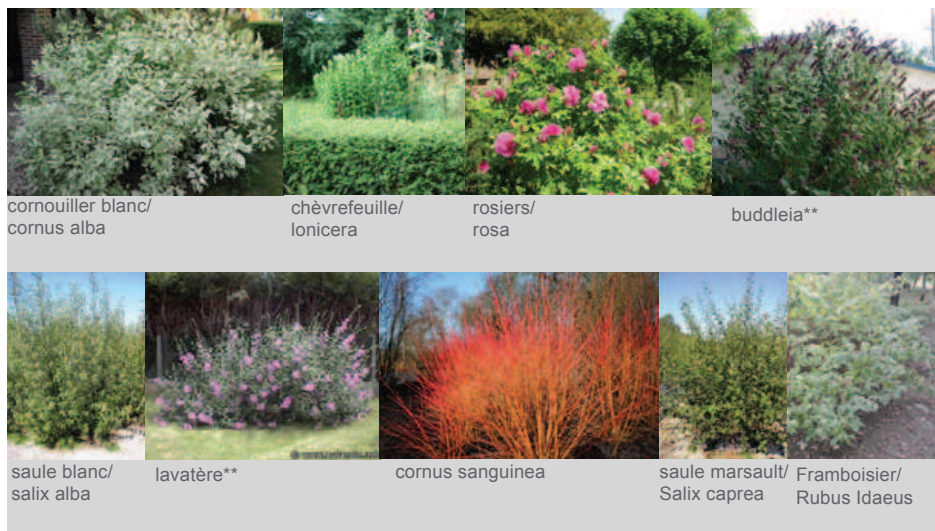
Composer une palette végétale dans le respect du contexte local

• Végétaux pouvant constituer des HAIES LIBRES

-Tailles sévères à la base possible



• Pousses à rabattre périodiquement.



** espèces à croissance rapide

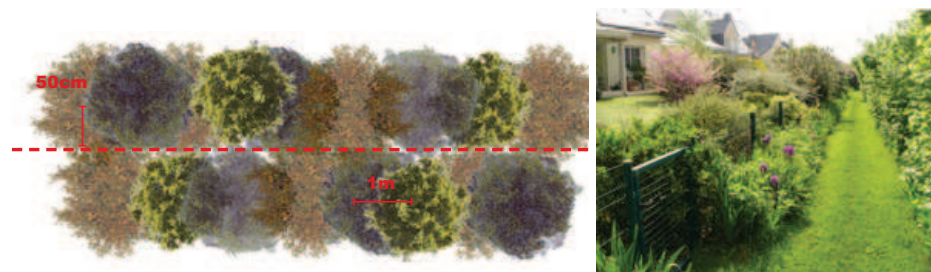
■ Travailler les compositions végétales avec les essences citées précédemment

■ Travailler les limites végétales

• Les haies vives en limite séparative, jouant le rôle d'écran visuel et sonore et de protection contre le vent.

Il s'agit de haies larges, hautes de 2 m pour former un écran épais entre les parcelles et au fond des jardins en doublure des clôtures. La haie entre les parcelles sera plantée sur un rang de chaque côté de la clôture.

La haie sera constituée d'un mélange de végétaux persistants et d'essences caduques.



• **Sont fortement déconseillées :**

-les haies mono spécifiques (une seule espèce), qui favorisent l'apparition et la diffusion de maladies.

-les haies de conifères : bien que composée d'arbres persistants, donc formant un écran visuel toute l'année, une haie de conifères cumule plusieurs inconvénients :

elle acidifie le sol ;

les rideaux de végétation trop compacts ne sont pas de bons écrans contre le vent car ce dernier forme des tourbillons à l'arrière de la haie.

les conifères ne correspondent pas aux espèces et paysages de la Beauce.

trop compacts et trop sombres, ils n'abritent aucune espèce animale.

leur croissance rapide nécessite deux tailles par an minimum.

ils font de l'ombre toute l'année, surtout en hiver.

On considère qu'une haie doit associer au moins trois espèces différentes.

-3- ADOPTER UNE APPROCHE DURABLE POUR CONSTRUIRE OU RÉNOVER

Depuis quelques années, réchauffement climatique et économies d'énergie ont mis sur le devant de la scène les énergies «renouvelables».

La conception de nouvelles constructions ou de rénovations doit s'inscrire dans une approche «développement durable» à différents niveaux:

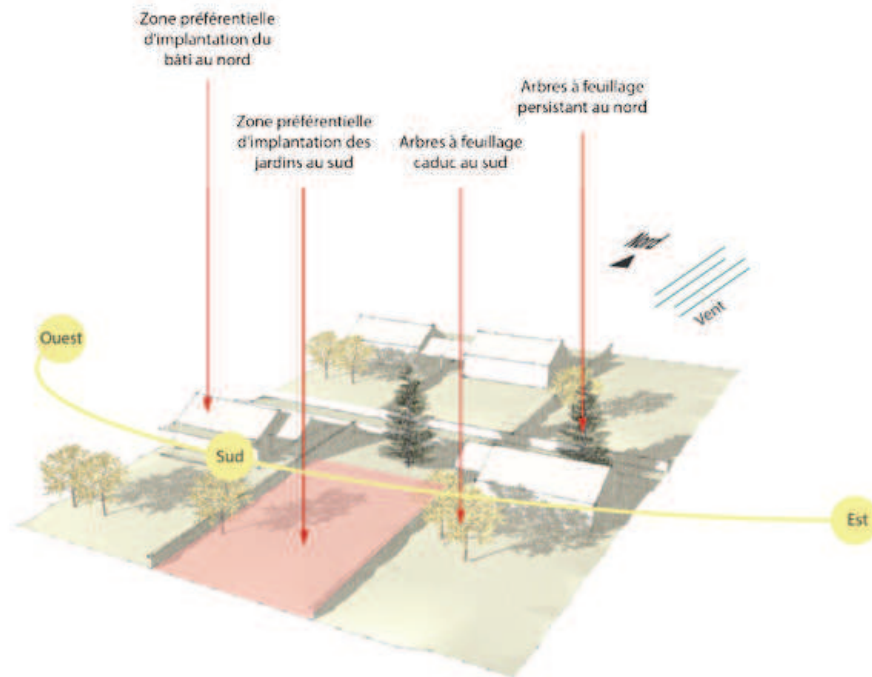
- **En limitant la dépense énergétique par un travail sur le confort d'hiver par une bonne isolation rendue obligatoire par la RT2012 mais également sur le confort d'été limitant la mise en place et l'usage des climatisations.**
- **En économisant l'eau à l'échelle de la construction, mais également pour l'entretien et la gestion des espaces collectifs et privés extérieurs.**
- **En travaillant sur les corridors biologiques, en poursuivant le maillage végétal des espaces publics sur les parcelles privées.**

Il convient avant tout de se référer à l'article 11 du règlement qui détermine la réglementation pour l'aspect extérieur des constructions.

Travailler le confort d'hiver et d'été, économie d'énergie

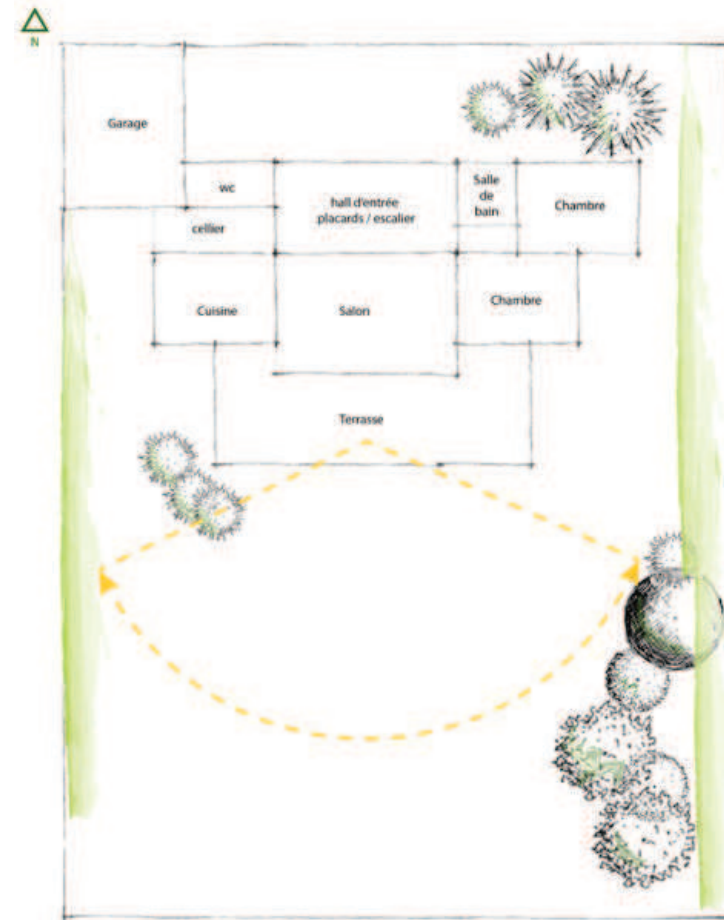
■ Rechercher l'implantation idéal pour la future construction

- En valorisant au maximum la partie sud du terrain.
- En recherchant un endroit abrité des vents froids du nord, sinon protéger la façade exposée au vent par des arbres à feuillage persistant.
- En implantant les constructions de manière à optimiser et valoriser les ombres portées du bâtiment et des bâtiments alentours.



■ Réfléchir à la disposition des pièces intérieures des constructions

- Au sud
Les espaces occupés en permanence dans la journée
- A l'ouest
Les chambres et cuisine (pour profiter du levant)
- A l'est
Les chambres (pour profiter du couchant)
- Au nord
Les espaces peu ou pas chauffés (entrée, atelier, garage)



Travailler le confort d'hiver et d'été, économie d'énergie

■ Différencier le traitement des façades suivant leur orientation

• Au sud

- Planter des arbres à feuillage caduc, pour bénéficier de l'ombrage l'été et du soleil bas d'hiver.
- Préférer jouer sur les décrochés de façades (auvents, balcons, loggia).
- Préférer de grandes ouvertures pour un apport d'éclairage naturel et un captage de calories en hiver, maximal.



Loggia, Mulhouse



Loggia, Languedoc-Roussillon

• A l'est et à L'ouest

- Préférer des protections solaires mobiles pour s'adapter à la course du soleil (lames orientables, volets coulissants).



Volets coulissants, région parisienne



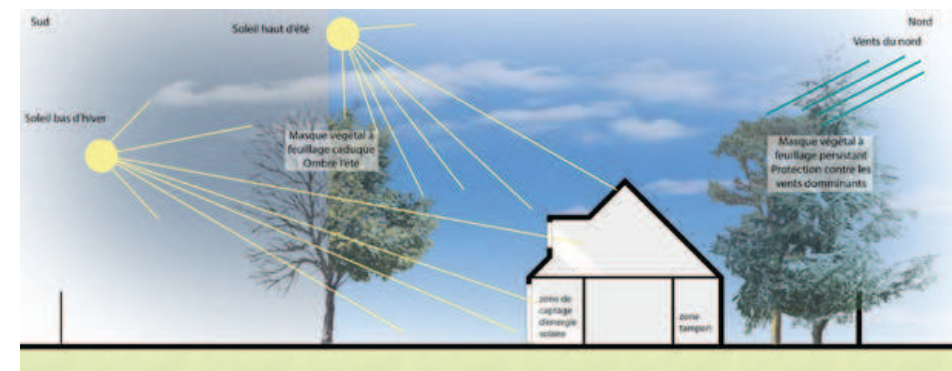
Lame orientable, Bordeaux

• Au nord

- Planter des arbres à feuillage persistant, pour protéger la façade exposée au vent.
- Limiter au maximum les ouvertures au nord, pour éviter les pertes calorifiques par cette façade peu exposée.
- Prévoir un sas d'entrée pour éviter que l'air froid ne pénètre la maison.

Solution	Avantages	Inconvénients	Orientation			
			N	S	E	O
Arbres (caducs)	Bonne efficacité	Peuvent cacher la maison	oui	oui	oui	oui
Stores	Esthétiques	Délicat dans les régions ventées. Doivent être très inclinés pour les fenêtres Ouest	oui	oui		
Auvents	Laisser le soleil d'hiver entrer mais pas celui d'été. Maison fraîche l'été sans fermer les volets	Un auvent bien calculé a un impact sur l'esthétique de la maison (ne convient pas si l'on veut une esthétique de maison traditionnelle)	oui	oui		
Volets	Bonne efficacité	Maison sombre tout l'été	oui	oui	oui	oui

- Positionner et dimensionner les ouvertures pour apporter l'éclairage naturel, les vues les plus intéressantes tout en assurant le maximum de captage de calories en hiver.



[illegible]

Diagramme technique d'un mur à double vitrage montrant les différentes couches et composants :

- Mur existant avec fermette
- Clapeture primaire
- Isolation
- Ranchie du ruiss
- Isolant thermique
- Isolant acoustique
- Clapeture secondaire
- Enduit
- Isolant réfléchissant
- Grille anti-rongeur
- Tableau de bord
- Batterie

A photograph of a modern house's exterior. The facade is clad in large, rectangular, reddish-brown panels. A large, dark-framed glass door is the central feature, reflecting the surrounding greenery and sky. To the right of the door is a smaller, narrow glass window. A small, round, white light fixture is mounted on the wall above this window. In the foreground, there are lush green plants with yellow and red flowers. The interior of the house, visible through the glass door, shows a living room with a blue sofa, a wooden armchair, and a lamp.



[23]

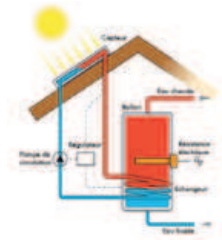
Travailler le confort d'hiver et d'été, production d'énergie

Si l'architecture solaire passive optimise les qualités des constructions par rapport à leur environnement de façon indirecte, il existe également de nombreuses technologies qui récupèrent et utilisent l'énergie solaire : c'est l'architecture solaire active. Deux types de panneaux solaires existent : les panneaux photovoltaïques et l'eau chaude sanitaire.

■ Favoriser l'architecture solaire active

• Les panneaux solaires thermiques : l'ECS, l'eau chaude sanitaire

L'Eau Chaude Sanitaire est un dispositif qui permet de préchauffer l'eau chaude avant de la stocker dans un cumulus. Dans de bonnes conditions d'ensoleillement, cette méthode permet de couvrir jusqu'à 60% environ des besoins en eau chaude. L'inconvénient de cette méthode est que l'on ne contrôle pas la qualité de l'ensoleillement et donc que l'eau chaude est davantage disponible au moment où l'on s'en sert le moins : en été.



eau chaude sanitaire, principe



capteur thermique en toiture

• Les panneaux solaires photovoltaïques

Les panneaux photovoltaïques transforment la lumière en énergie électrique. Ces grands panneaux peuvent être installés sur les toitures ou au sol. Ils captent l'énergie solaire et la transforment en énergie électrique. Ils peuvent représenter une source d'énergie complémentaire à une alimentation électrique classique. Leur intégration doit être pensée dès la conception de la maison.



panneau solaire intégré à la toiture



panneau solaire non intégré à la toiture

■ Favoriser la géothermie

La géothermie correspond à l'installation de capteurs dans le sol pour récupérer la chaleur de la terre ou de l'eau produite par les rayonnements solaires. C'est un principe de chauffage dont le coût est réduit.

• Les captages horizontaux

A très basse énergie, composés de capteurs installés horizontalement dans le sol, à 60cm de profondeur, ce type d'installations impose des contraintes de plantations (ni racines ni canalisations). La surface de capteurs doit correspondre de 100% à 150% de la surface à chauffer.

• Les captages verticaux

Composés d'un capteur de très grande profondeur (50 à 150m de profondeur), cette méthode nécessite un diagnostic géologique.

• Les captages sur nappe (Nappe phréatique)

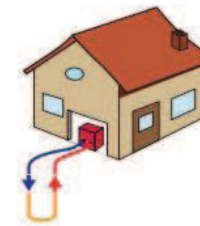
Le capteur vertical a une profondeur de 10 à 20m de profondeur. L'eau captée est à température constante toute l'année.

Il existe 3 grandes catégories de captage d'énergie dans le sol :

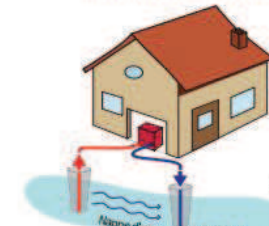
Les capteurs horizontaux



Les capteurs verticaux



Les prélèvements sur nappe souterraine ou rivière*



*Soumis à une autorisation

Économiser l'eau, permet non seulement de limiter sa consommation d'eau potable, mais aussi de réduire la quantité d'eau à traiter en aval de la consommation. L'eau récupérée et stockée sur la parcelle permet de ne pas augmenter les rejets dans les réseaux d'eaux usées lors de fortes pluies.

- **La récupération d'eau de pluie est fortement encouragée**

Uniquement pour des usages domestiques tels que : chasse d'eau, lave-linge, le lavage de voiture, ou l'arrosage de jardin...



Axonométrie , principe de récupération

- **Dans le cas où un recyclage de l'eau de pluie est prévu, il devra être intégré à la conception architecturale, les cuves de récupération seront obligatoirement enterrées.**

Une attention particulière devra être apportée à la cinquième façade pour le confort visuel des constructions alentours.

- **Limiter la consommation d'eau en particulier dans le choix des végétaux (cf: palette végétale) et dans les principes de mise en oeuvre des végétaux en bosquets, usage systématique d'un paillage minéral ou organique au pied des plantes.**



Paillage minéral



Paillage végétal



Favoriser l'utilisation de matériaux renouvelables ou « développement durable »

■ Favoriser les matériaux répondant à des critères de «développement durable»

- en étant écologique



Bois



Enduit à la chaux naturelle



Terre cuite

- en étant d'origine locale.

De plus en plus, les matériaux locaux sont remplacés par des matériaux qui ne sont pas caractéristiques du territoire.

Ceci participe à la perte des qualités techniques et d'identité des constructions. Pourtant l'ensemble de ces matériaux pourraient être mis en œuvre à partir du commerce local.



Tuiles de Beauce



Pierres calcaires de Beauce



Moellons calcaires de Beauce



Pierre de Berchère

- en étant recyclable



Acier

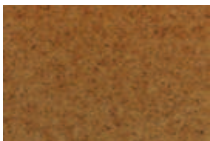


Béton



Verre

- en étant renouvelables et en présentant des performances énergétiques



Liège



Ouate de cellulose



Chanvre



Laine de mouton



Paille

- en étant innovant,

En utilisant par exemple le «SmartWrap»- Une «peau intelligente» dans le traitement des façades.

Principe: le «SmartWrap», est un matériau composite de construction qui ne sert pas seulement de protection contre les éléments : c'est une source de climatisation, de lumière et d'électricité.



De manière générale, les matériaux nécessaires à la mise en œuvre d'une architecture bioclimatique devront être autorisés (panneaux solaires ou photovoltaïque, toiture végétale...).