

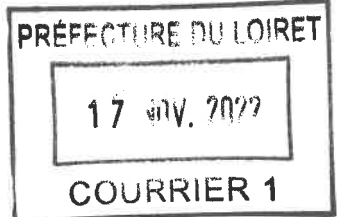


Commune de Saint-Ay



Plan Local d'Urbanisme

4. règlement écrit



Martine RAGEY
Conseil - Urbanisme

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
TERRES
DU VAL DE LOIRE



Vu pour être annexé à la délibération à la délibération
du conseil communautaire du 29 septembre 2022

Handwritten signature in blue ink.

Envoyé en préfecture le 06/10/2022

Reçu en préfecture le 06/10/2022

Affiché le



ID : 045-200070183-20220929-2022_171-DE

Table des matières

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES.....	5
Règles générales	7
Règles relatives au patrimoine bâti à préserver	8
TITRE 2.....	27
RÈGLES ET DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES URBAINES	27
REGLEMENT DE LA ZONE UA.....	28
Section 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d’activités.....	28
Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	29
Section 3 – Équipements et réseaux	36
REGLEMENT DE LA ZONE UAm.....	39
Section 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d’activités.....	39
Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	40
Section 3 – Équipements et réseaux	48
REGLEMENT DE LA ZONE UB	50
Section 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d’activités.....	50
Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	51
Section 3 – Équipements et réseaux	58
REGLEMENT DE LA ZONE UBm.....	61
Section 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d’activités.....	61
Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	62
Section 3 – Équipements et réseaux	70
REGLEMENT DE LA ZONE UI	72
Section 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d’activités.....	72
Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	73
Section 3 – Équipements et réseaux	76
REGLEMENT DE LA ZONE UE	78
Section 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d’activités.....	78
Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	79
Section 3 – Équipements et réseaux	82
TITRE 3.....	84
RÈGLES ET DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES À URBANISER	84
REGLEMENT DE LA ZONE AUb.....	85
Section 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d’activités.....	85
Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	86
Section 3 – Équipements et réseaux	86
Règles et dispositions applicables à la zone AUi	87
Section 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d’activités.....	87
Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	87

Section 3 – Équipements et réseaux	87
RÈGLES ET DISPOSITIONS DE LA ZONE A	88
REGLEMENT DE LA ZONE A	89
Section 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d’activités.....	89
Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	90
Section 3 – Équipements et réseaux	94
RÈGLES ET DISPOSITIONS DE LA ZONE N.....	96
REGLEMENT DE LA ZONE N	97
Section 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d’activités.....	97
Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	98
Section 3 – Équipements et réseaux	102

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Article 1- Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de SAINT-AY.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des Sols

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R 111.3, R111.5 à R 111.19 et R111.28 à R111.30 du code de l'urbanisme. Toutefois, en application de l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, demeurent applicables au territoire de la commune, les prescriptions définies dans les articles suivants de ce code.

Sont également et notamment applicables au territoire communal :

- *Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, les zones d'aménagement différé, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les périmètres de restauration immobilière, les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et du paysage, les périmètres de résorption de l'habitat insalubre, les participations exigibles des constructeurs.*
- *Les prescriptions nationales ou particulières, fixées en application des articles L 101-3, L111.13 et art. L. 121-5 en partie du Code de l'Urbanisme.*
- *Les projets d'intérêt général concernant les projets d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique*
- *Les servitudes d'utilité publique, dans les conditions mentionnées à l'article L151-43 du Code de l'Urbanisme. Créées ou susceptibles d'être créées ultérieurement en application de législations particulières, ces servitudes sont matérialisées sur la liste et le plan des servitudes annexés au dossier du P.L.U.*
- *La loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.*
- *Le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et notamment l'article 7*
- *Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à autorisation d'aménager, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation, ou ce permis, est délivré après avis du Préfet qui consulte le Directeur des Antiquités.*

Article 3- Division du territoire en zones.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un trait, et repérées au plan par les indices suivants :

Zones urbaines

Zones U dites zones urbaines, peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont dites "**zones AU**". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Zones agricoles

Zones A dites zones agricoles, Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A:

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières sont dites "**zones N**".

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues

Peuvent être autorisées en zone N

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Article 4 – Autres éléments portés sur le document graphique

Le plan comporte aussi :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L113-1 et 113-3 du Code de l'Urbanisme.
- Les sites et éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- Dans les zones A et N, en application des dispositions de l'article R151-35, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site.

Article 5 - Adaptations mineures de certaines règles

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme:

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes,

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

Article 6 – Droit de préemption urbain :

Les communes dotées d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et à urbaniser délimitées par ce plan.

Article 7 – Éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

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

Sur la commune de SAINT-AY, les éléments à protéger sont listés en annexe du règlement. Ce sont notamment :

- Des éléments bâtis, que l'on peut étendre, aménager, restaurer à condition de respecter les caractéristiques architecturales, historiques, culturelles qu'ils présentent, notamment les proportions, matériaux, rythme des ouvertures,
- Des éléments de petit patrimoine à conserver, le cas échéant être déplacé à proximité de la situation initiale (exemple : élargissement nécessaire d'une voie, aménagement d'un carrefour, etc.)
- Des îlots bâtis.

Règles générales

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine identifié en application du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément au Code de l'urbanisme.
- Ces éléments sont repérés sur le document graphique par un symbole de forme carrée comportant un numéro, ou un contour avec aplat de couleur lorsqu'il s'agit d'un ensemble bâti et planté.

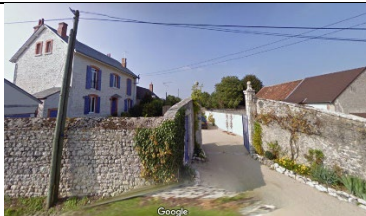
Règles relatives au patrimoine bâti à préserver

- Les bâtiments, les ensembles bâtis, et les petits éléments de patrimoine, repérés sur le plan de zonage et comportant un numéro spécifique, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes, sans obérer pour autant les possibilités d'adaptation de ces constructions existantes aux usages contemporains :
- Les éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.
- Les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un ou des bâtiments remarquables doivent :
 - respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du ou des bâtiments, en veillant à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité;
 - utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du ou des bâtiments ou de l'élément architectural ;
 - Les lucarnes existantes doivent être conservées et les lucarnes créées doivent avoir les dimensions et les caractéristiques de celles existantes.
 - En cas de création de baie, celle-ci doit respecter la composition de la façade :
 - Les modénatures existantes (corniche, bandeau, encadrement d'ouvertures...) sont restaurées à l'identique.
 - Le ravalement des enduits est réalisé en enduit plein.
 Le ravalement des anciennes maçonneries de moellons ou meulières enduits « à pierre vue » n'est autorisé que si l'appareillage des murs a été conçu à l'origine pour recevoir ce type d'enduit ; dans ce cas, l'enduit est réalisé à « joints largement beurrés » sans saillie ni creux, au mortier de chaux grasse teinté dans la masse.
- Les éventuelles extensions devront se faire dans la continuité de la forme originelle du bâti existant (composition en U, orientation des faîtages).
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale
- Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du ou des bâtiments un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.
- Si le ou les bâtiments ont fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.

Liste du patrimoine bâti protégé

1	Mairie	
Architecture institutionnelle		
2	Eglise	
16 ^{ème} et 17 ^{ème}		
3	Fontaine Rabelais	
16 ^{ème}		
4	L'Evêché	
16 ^{ème} et 17 ^{ème}		
5	Le Moulin	
Ancien moulin sur la RD		
6	Le Rivage	
Demeure bourgeoise 19 ^{ème}		
7	La Seigneurie	
Demeure bourgeoise 19 ^{ème}		
8	Croquet	
Demeure bourgeoise 19 ^{ème}		
9	La Grand'Maison	
Demeure 18 ^{ème} / 19 ^{ème}		
10	Le Château de Voisins	
18 ^{ème} et 19 ^{ème}		
11	Château de la Herse	
17 ^{ème} à 19 ^{ème}		
12	Cour du Pressoir	
Murs monumentaux et bord de Loire		

13	14 rue de Voisinas
Architecture à modénature de briques	
15	La Gare
19 ème	
17	La Bardonnerie
Ancien ensemble fermier restauré	
19	La Chaise
Demeure bourgeoise 19ème	
101	37 route d'Orléans
	
103	70 route d'Orléans
	

14	16 rue de voisinas
La Poste 19ème	
16	6 et 8 rue de la Galère
Architecture à modénature de briques	
18	La Pourcillière
Ensemble fermier	
100	27 route d'Orléans
	
102	Maison Neuve
41 route d'Orléans	
104	74 route d'Orléans
	

105	78 route d'Orléans
	
107	100 route d'Orléans
	
109	70 route de Blois
	
111	88 route de Blois
	
113	Belle Croix
	

106	80 route d'Orléans
	
108	14 route d'Orléans
	
110	59 route de Blois
	
112	90 route de Blois
	
114	1 rue de Voisinas
	

Article 8 - Changement de destination des constructions en zones A et N

Selon les enjeux agricoles locaux, le changement de destination au sein de la zone A et N peut être admis (Art.R 151.35. du code de l'urbanisme).

Les bâtiments concernés doivent être identifiés sur le règlement graphique et :

- *présenter un intérêt architectural et patrimonial, avec une authenticité conservée,*
- *ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site.*

Il convient donc d'opérer un diagnostic multicritère sur le patrimoine bâti désaffecté du territoire et de croiser enjeux patrimoniaux, agricoles et ceux liés aux risques naturels et technologiques.

En aucun cas, une logique immobilière ne doit prévaloir dans une zone où la constructibilité est très limitée.

Afin de veiller au respect des enjeux agricoles, il est préconisé que le bâtiment :

- *ne soit pas situé sur un siège d'exploitation en activité ni sur un écart où est implanté un siège d'exploitation, pour ne pas compromettre l'activité agricole,*
- *ne soit pas isolé, pour ne pas aggraver le mitage,*
- *soit localisé à plus de 100 mètres de tout bâtiment ou installation agricole générant des nuisances (bâtiment d'élevage, chai, station arboricole...).*

Les aspects architecturaux pourront également être encadrés afin d'éviter les dérives : emprise minimum au sol (100 m² par exemple), pas de surélévation, conservation des éléments architecturaux identitaires.

Enfin, l'affectation privilégiée sera l'habitation ou l'hébergement de type gîtes ou chambres d'hôtes. *Les nouvelles constructions ou les extensions de constructions existantes à caractère artisanal, industriel et commercial ne sont pas autorisées en zone A et N.*

Article 9– Permis de démolir

Le permis de démolir pourra être refusé ou soumis à prescriptions spéciales, si les travaux envisagés sont de nature à compromettre une construction présentant une architecture traditionnelle.

Article 10 – Règlement des lotissements

Les dispositions de l'article L 442-9 du code de l'urbanisme :

L 442-9 - Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 47 (V)

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

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

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

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

Article 11– Destinations et sous-destinations des constructions (arrêté du 10/11/2016)

EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitations agricoles :	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitations forestières :	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière
HABITATIONS	Logements :	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergements :	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie. Les résidences pour personnes âgées, les maisons de retraite, sont d'intérêt collectif.
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	Artisanats et commerces de détail :	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restaurations :	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerces de gros :	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	Hébergements hôteliers et touristiques :	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma :	Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires
	Salles d'art et de spectacle :	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs :	Équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public
	Autres équipements recevant du public :	Équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	Industries :	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôts :	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureaux :	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.
	Centres de congrès et d'exposition :	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant

Article 12 – Palettes de teintes / enduit / menuiseries

PALETTE GÉNÉRALE POUR LA COLORATION DOMINANTE DE LA FAÇADE : PAREMENT, SOUBASSEMENT ET MODÉNATURES



PALETTE GÉNÉRALE POUR LA COLORATION DOMINANTE DE LA FAÇADE : MENUISERIES, FERRONNERIES



Les références indiquées sont celles de la codification de la norme RAL.

Article 13 - Les clôtures

Les clôtures, murs et murets de clôture ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Pour ces raisons ils doivent :

- Dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité.
- S'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

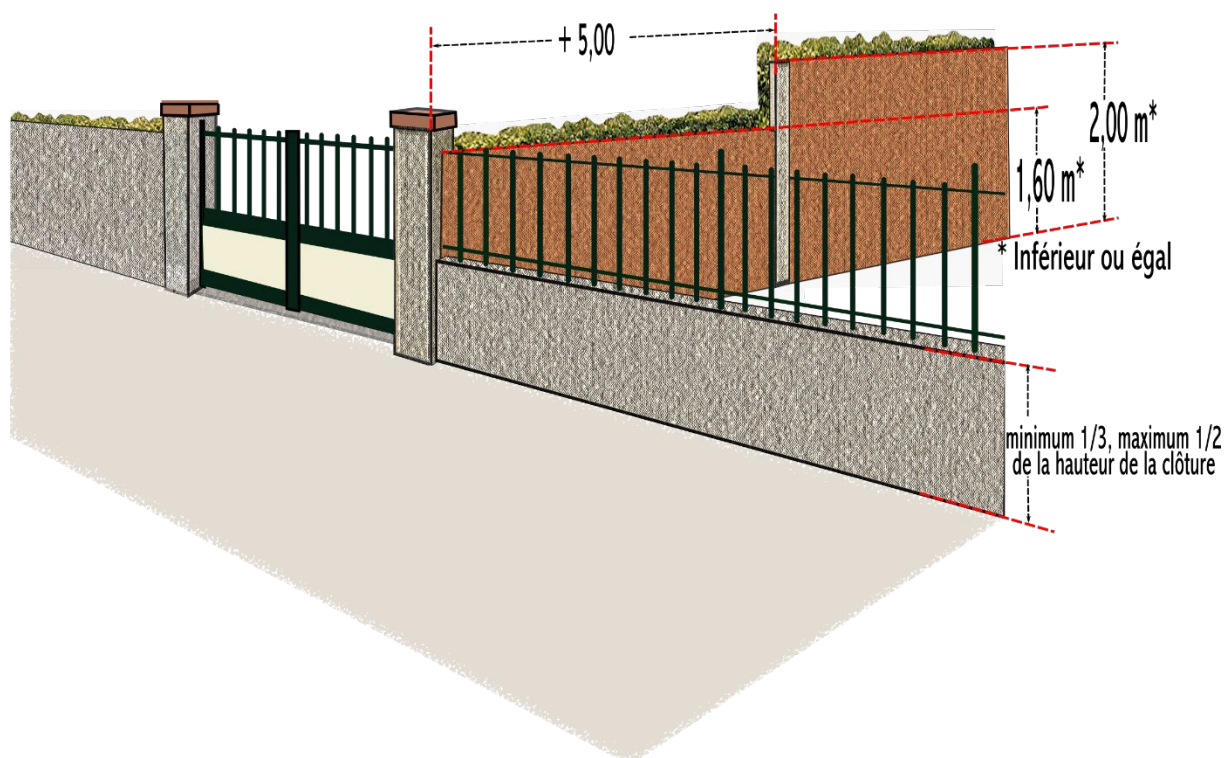
Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En recherchant la simplicité des formes et des structures ;
- En tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs en pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible, conservés et le cas échéant restaurés et /ou prolongés.

Les clôtures doivent respecter la hauteur et la composition prévue dans chaque zone par le règlement. En particulier pour les zones UA- UAm- UB- UBm- AUb, l'édification des clôtures respectera les indications écrites du règlement et celles représentées sur les schémas ci-après.





ARTICLE 14 – ÉDIFICATION DES CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R. 421-12-d du Code de l'Urbanisme.

Envoyé en préfecture le 06/10/2022

Reçu en préfecture le 06/10/2022

Affiché le

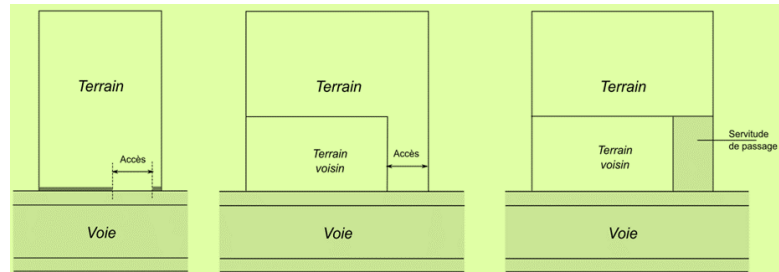
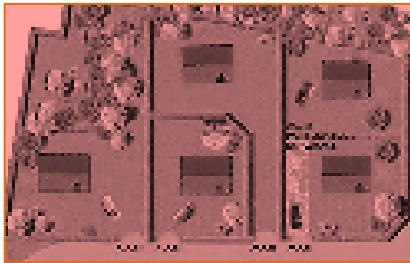
The logo for SLO (Service Local d'Orientation) is displayed in blue, featuring the letters 'SLO' in a bold, sans-serif font, followed by a stylized graphic element.

ID : 045-200070183-20220929-2022_171-DE

Article 15– Définitions

Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond, selon les cas, au linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.



Affouillement – Exhaussement des sols

Les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

Aires de stationnement :

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public, susceptibles de contenir au moins 10 unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie d'accès ou des aménagements de la surface du sol.

Aires de jeux et de sports :

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de planches à roulettes, de kartings ou de circuits automobiles, etc., pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Il convient de préciser qu'elles peuvent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée.

Aménagement :

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Alignement

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines.

Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le PLU ou un plan d'alignement la limite séparative future du Domaine Public Routier.

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (article L 111.1 et L 111.2 du Code de la Voirie Routière).

Caravanes-camping-car

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de

mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

En vue de sa future utilisation, une caravane peut être entreposée sur le terrain de la résidence principale de son propriétaire. Cela comprend également le fait qu'elle soit stationnée dans un garage ou une remise.

Cependant, lorsque le terrain est nu et que le stationnement de la caravane dure plus de 3 mois, le propriétaire devra déposer une déclaration préalable en mairie.

Le camping-car est légalement considéré comme une caravane.



Changement de destination

Il consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés. Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

Coupe et abattage d'arbres

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des coupes rases suivies de régénération, et des substitutions d'essences forestières.

Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

Complexe hôtelier

On nomme complexe hôtelier ou Resort en anglais, un hôtel qui offre à sa clientèle des activités de loisirs en plus de l'hébergement. Ces activités peuvent être de nature sportive ou de détente. Le complexe hôtelier doit alors posséder des installations de types golf, spa, salle de sport ou encore piscine. Dans les pays anglo-saxons, et plus récemment en France, ce type de prestations est signifié par l'extension « resort » au nom de l'hôtel.

Constructions à usage d'équipement collectif

Il s'agit de constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc.) ainsi que des constructions privées de même nature.

Couleur primaire

Une couleur est dite primaire si elle n'est pas obtenue par le mélange d'autres couleurs contrairement aux couleurs secondaires, tertiaires ou aux différentes nuances qui existent.

Les couleurs primaires sont à la base de toutes les couleurs, ce sont le bleu, le jaune et le rouge. La diversité des nuances dépend des mélanges et des différents dosages réalisés.

Défrichement

Selon une définition du Conseil d'Etat "sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines, dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

Dépôt nécessaire à l'activité exercée

Peuvent être mis en dépôt :

- les marchandises (produits finis) destinées à la vente de détail, stockées hors magasin
- les matières premières destinées à une transformation artisanale.

Dans les deux cas, il s'agit de vente en circuit court.

Emplacement Réservé :

Le PLU peut fixer des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

Emprise au sol

Art. R.* 420-1. Code de l'urbanisme- L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. »

Eoliennes

Pour une éolienne dont le mât et la nacelle ne dépassent pas 12 m de hauteur, le permis de construire n'est pas requis, mais une déclaration de travaux est requise:

« Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé...

...Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres » (code de l'urbanisme art R421-2).

Entrepôts

Ce sont des bâtiments à usage de stockage dont les surfaces de réserve ne sont pas accessibles au public (par exemple bâtiments de stockage liés aux activités de logistique).

Ils sont à distinguer des bâtiments à usage commercial pouvant comporter des surfaces de réserve tels que par exemple les magasins de vente de revêtements de sols, Hall d'exposition - vente, meubles, etc.).

Espaces boisés classés

Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique.

L'espace boisé classé est inconstructible, mais il reste porteur de C.O.S., dans le cas de convention signée avant l'entrée en vigueur de la loi ALUR.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, en revanche, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation

Extension

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

Exploitation agricole

Unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la demi-surface minimale d'installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L311.1 du code rural. Dans le cas d'associés, la demi-surface minimale d'installation (SMI) est multipliée par le nombre d'associés. Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère animal ou végétal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement d'équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Habitations légères de loisirs

Constructions à usage non professionnel, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R111.37 du code de l'urbanisme.

Impasse

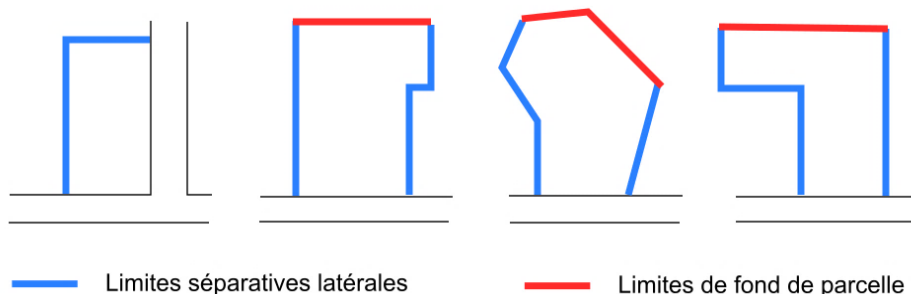
Voie ouverte ou non à la circulation publique disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

Installations classées pour la protection de l'environnement ou ICPE (soumise à enregistrement, déclaration ou autorisation)

Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières, et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui, par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

Limites séparatives, limites latérales et limites de fond de parcelle

Les limites séparatives s'entendent comme les limites entre la propriété constituant le terrain d'assiette de la construction et la ou les propriétés qui la jouxtent. Une **limite latérale** est la limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou une limite aboutissant à une voie. Une **limite de fond de parcelle** est la limite opposée à la voie.



Lotissement art. L442-1 du Code de l'urbanisme :

Constitue un lotissement la division, en propriété ou en jouissance, d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Lucarne

Une lucarne est une fenêtre verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour, de l'aération et/ou permettre l'accès au comble.



lucarne rampante
ou en chien couché



lucarne retroussée, ou
demoiselle ; c'est aussi
le vrai chien-assis



lucarne à deux pans
dite jacobine, en
bâtière ou à cheval



lucarne à croupe,
dite capucine ou
"à la capucine"



lucarne à demi-croupe,
dite normande



lucarne-pignon,
ici à fronton triangulaire



lucarne pendante, dite
meunière, ou gerbière



lucarne à guitare
(V. sa charpente à ce mot)



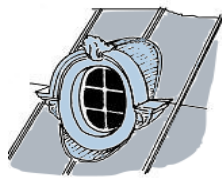
lucarne à jouées galbées
(couverture ardoise ou chaume)



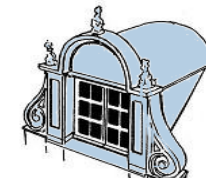
lucarne en trapèze
ou rampante à jouées biaisées
(couverture en bardeaux d'asphalte)



lucarne rentrante
ou à jouées rentrantes



lucarne dite œil-de-boeuf,
à encadrement et habillage
en zinc façoné



lucarne-fronton
ici à ailerons et toit bombé



lucarne à gâble

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques soumises le cas échéant à la réglementation des ICPE, édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc....

Piscine

Une piscine est une construction particulière : elle fait l'objet de dispositions particulières

Reconstruction à l'identique (article L111-15 code de l'urbanisme)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Remise

Local servant à abriter des voitures ou à ranger des outils.

Résidence mobile de loisirs

Selon les dispositions de l'article R111-41 du code de l'urbanisme, les résidences mobiles de loisirs sont des véhicules terrestres habitables, destinés à une occupation temporaire de loisir, qui conservent des moyens de mobilité permettant de les déplacer par traction, mais que le code de la route interdit de faire circuler.

Elles ne peuvent être installées que dans les parcs résidentiels de loisirs aménagés à cet effet, dans les terrains de camping régulièrement créés et dans les villages de vacances à hébergement léger au sens du code du tourisme.

Servitude au titre de l'article L151-41

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques. 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement.

Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

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

Surface de plancher

Art. R. 111-22. Du code de l'urbanisme : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre,

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

Stationnement de caravanes :

R421-19 (c) : Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs :

R421-23 (d) : doivent être précédés d'une déclaration préalable l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée à l'article R 421-3 (j)

Lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an :

Sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non.

Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle, sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de 20 campeurs sous tentes, soit plus de 6 tentes ou caravanes à la fois, doit au préalable avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

Toiture -terrasse

L'inclinaison nécessaire à l'écoulement des eaux de ruissellement ne range pas la toiture terrasse dans la catégorie des toitures avec pan incliné

La toiture-terrasse constitue la couverture du bâtiment, et est inaccessible sauf pour l'entretien



Unité foncière

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

Voirie

L'emprise est la propriété foncière (cadastre) affectée par le gestionnaire à un usage routier (L'usage est l'action de se servir de quelque chose.). Il inclut la route elle-même et ses dépendances (aire de stationnement).

L'assiette est la partie de l'emprise réellement utilisée par la route (incluant les talus). Les terrains inutilisés sont qualifiés de délaissés.

La chaussée est la partie revêtue qui est destinée à la circulation. Elle peut être divisée en plusieurs voies de circulation ;

Article 16–Dispositions du code civil : rappels

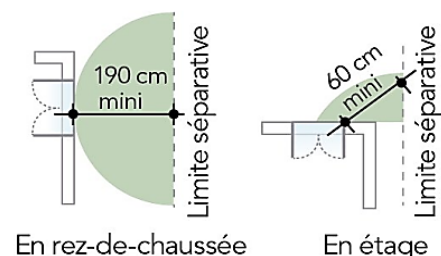
Les indications ci-après sont générales et ne peuvent en aucun cas dispenser de la consultation détaillée des textes et/ou d'un professionnel compétent.

Vue droite et vue oblique

En matière de vue, le Code civil (articles 678 et 679) fait la différence entre :

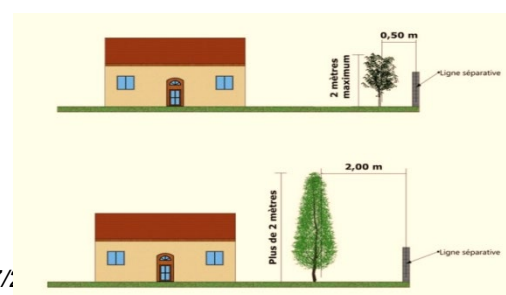
- La « vue droite » : c'est l'ouverture qui permet de voir chez le voisin sans avoir ni à se pencher, ni à tourner la tête à droite ou à gauche.
- La « vue oblique » : c'est l'ouverture qui permet de voir chez le voisin en se plaçant en biais ou en tournant la tête à droite ou à gauche. Il ne s'agit pas d'une vue directe comme dans le cas de la vue droite, mais d'une vue latérale.

Vous ne pouvez ouvrir une vue droite à moins de 1,90 mètre de la limite séparative et à moins de 0,60 mètre en cas de vue oblique.



Les distances de plantations

A défaut d'usage ou de coutume, ce sont les règles du Code civil qui s'imposent. Les arbres et arbustes doivent pousser à une distance minimale de 2 m par rapport à la limite séparative s'ils ont une hauteur supérieure à 2 m, et à une distance de 50 cm si leur hauteur est inférieure à 2 m (la distance se calcule du centre de l'arbre jusqu'à la limite séparative (article 671 du code civil))



Envoyé en préfecture le 06/10/2022

Reçu en préfecture le 06/10/2022

Affiché le

The logo for SLO (Service Local d'Orientation) is displayed in blue, featuring the letters 'SLO' in a bold, sans-serif font, followed by a stylized graphic element.

ID : 045-200070183-20220929-2022_171-DE

TITRE 2

RÈGLES ET DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES URBAINES

La zone urbaine comprend les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elle est constituée des zones et secteurs suivants :

ZONE	SECTEURS	
UA	Zone urbaine correspond au centre ancien	
	UAm -	
UAm	Zone urbaine correspondant au centre ancien, concernée par la protection au titre des monuments historiques. Comprend le secteur UAmc où s'appliquent des dispositions particulières	
UB	Zone urbaine d'extension du bourg. Comprend le secteur UB6 où s'appliquent des dispositions particulières	
UBm	Zone urbaine d'extension du bourg, concernée par la protection au titre des monuments historiques	
UI	Zone urbaine à vocation d'activité	
UE	Zone urbaine à vocation d'équipements d'intérêt collectif	
	UEc : secteur accueillant le collège départemental	
	UES secteur accueillant la station d'épuration des eaux usées	

REGLEMENT DE LA ZONE UA

Section 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Sous réserve des dispositions du PPRI.

Article UA.I-1 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions à destination de commerces de gros,
- L'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage
- Le stationnement de caravanes sous réserve des dispositions de l'article UA2
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel et matériaux) à l'air libre.

Article UA.I-2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

UA.I-2.1) Sont limitées les destinations et sous destinations suivantes :

- Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail à condition que la surface de plancher n'excède pas 400 m² par unité foncière,
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés.
- En zone UA, hormis dans les secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), pour toute opération de construction de trois logements et plus, une densité comprise entre 20 à 25 logements/ha doit être respectée,
- Les antennes de radiotéléphonie, à condition qu'elles soient implantées à plus de 200 mètres des équipements sanitaires, scolaires ou d'hébergement de personnes âgées et de toute habitation sauf sur sites déjà occupés,
- Les éoliennes à condition qu'elles correspondent à un usage domestique et qu'elles soient limitées à une éolienne par bâtiment d'habitation.
- En dehors des terrains aménagés, les caravanes doivent être entreposées dans les remises, sous auvents ou carports édifiés sur le terrain de résidence de l'utilisateur.

UA.I-2.2 : Protections, risques, nuisances

Des éléments remarquables bâtis, et des îlots, à protéger ou mettre en valeur, sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Des éléments à protéger (vue remarquable) sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux.

Article UA- I.3 : Mixité fonctionnelle et sociale

La destination privilégiée de la zone UA est le logement et l'hébergement. Y sont admises les destinations de commerces, activités de service, équipements publics et bureau, sous réserve que l'activité concernée ne soit pas source de nuisances pour le voisinage et l'environnement. Les projets intégreront des typologies de logements permettant de répondre à la mixité sociale et au parcours résidentiel.

Les opérations nouvelles devront permettre de maintenir le taux de logement social de la commune soit 6 % du parc de logement.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il n'est pas fixé de règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives :

- Pour les ouvrages d'utilité publique et pour les ouvrages publics de faible emprise au sol.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et de service public.

Article UA II-1 – Volumétrie et implantation des constructions

UA.II- 1.1 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

Cette disposition peut ne pas être respectée, pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

UA.II-1.2 : Hauteur des constructions maxi/mini

- 1) La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, pris au milieu de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.
 - a) La hauteur totale des constructions ne doit pas dépasser 11 m.
 - b) La hauteur des constructions annexes, non accolées à la construction principale et mesurant au plus 10 m² d'emprise au sol ne doit pas dépasser 2,50 m.
 - c) La hauteur des autres constructions annexes, y compris celles de plus de 10 m² d'emprise au sol, ne doit pas dépasser 5 m.
 - d) La hauteur des constructions couvertes par un toit-terrasse ne doit pas excéder 8 mètres, acrotère compris.
 - e) La hauteur des bâtiments d'intérêt collectif, ne doit pas dépasser 12 m.
- 2) L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.

UA.II-1.3 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

- 1) Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation générale, ou en respectant un retrait d'au moins 5 m.
- 2) Les constructions annexes indépendantes de la construction principale, de moins de 10 m² d'emprise au sol, doivent être implantées en retrait de l'alignement, et au-delà de la façade arrière de ladite construction principale.

UA.II-1.4 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées sur limite séparative ou en respectant un retrait d'au moins 3 m. Ce retrait est porté à 2 m pour les constructions annexes indépendantes de la construction principale.

Article UA.II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Pour l'ensemble des constructions, la palette de couleurs autorisées pour les menuiseries et portails, d'une part, et les façades d'autre part est celle élaborée par le Pays Loire Beauce complétée (article 12 des dispositions générales). Il s'agit de la coloration dominante.

UA.II-2.1) Les toitures

Aucune règle n'est fixée pour les équipements et bâtiments d'intérêt collectif, pour les serres et les vérandas.

a) Mode de couverture des toitures des constructions principales

Les modes de couverture sont :

- La tuile plate ou d'aspect plat petit moule à raison d'au moins 16 unités au m². Les teintes font référence à la Charte du Pays Loire Beauce. Les tuiles mécaniques de teinte noire sont exclues.
- L'ardoise en pose droite.
- En cas d'extension d'une toiture non conforme aux dispositions ci-dessus, l'unité de matériaux pourra être autorisée.

b) Mode de couverture des constructions annexes à la construction principale :

- Soit les modes de couverture de la construction principale.
- Soit des modes de couverture ayant l'aspect de l'ardoise ou de la tuile, soit le bac acier mat de teinte ardoise.
- Les constructions annexes implantées à moins de 12 m de l'alignement, doivent respecter les dispositions prévues pour les constructions principales.
- Pour les constructions annexes situées en cœur d'îlot, est interdit l'usage de la tôle ondulée ou laquée.

c) Composition des toitures des constructions principales

Les toitures doivent être composées de la façon suivante :

Les toitures des constructions sont à au moins deux versants présentant une inclinaison comprise entre 35 et 45°. Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition, tels que les lucarnes, terrassons, croupes, sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Les toitures terrasses sont autorisées.

En cas d'extension d'une toiture non conforme aux dispositions ci-dessus, une composition différente pourra être autorisée.

d) Composition des toitures des constructions annexes

Les toitures sont :

- Soit à 2 pans avec une pente d'au moins 20°
- Soit en appentis avec une pente d'au moins 15°
- Pour les constructions annexes de moins de 10 m², situées en cœur d'îlots, Il n'est pas fixé de règles concernant la pente de toit.

- Les toitures cintrées sont admises :

- pour les abris voiture et camping-car
- pour les auvents de moins de 30 m² de surface (projection verticale)



e) Ouvertures en toiture

Les ouvertures en toiture sont :

- Les lucarnes :

- Les lucarnes existantes sur les pans de toiture donnant sur le domaine public, sont restaurées, ou remplacées par des lucarnes de caractéristiques et d'aspect similaires
- Si les lucarnes ont fait l'objet de transformations postérieures à leur construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.
- Cette disposition peut ne pas s'appliquer en cas de surélévation de la construction.
- En cas d'ajout de nouvelles lucarnes à une construction existante, celles-ci doivent avoir des dimensions analogues et la même typologie que les lucarnes préexistantes.
- La toiture des lucarnes peut être bombée ou cintrée.

- Les châssis de toit :

Il n'est pas fixé de règles.

UA II-2.2) Les façades

a) Parements de façade

- Les murs des constructions doivent être constitués, soit par des matériaux naturels restant apparents (bois, pierre, briques, etc.), soit recouverts d'un enduit.
- Une unité d'aspect est recherchée pour toutes les façades de la construction, des annexes et des murs de clôtures.
- Les soubassements, ainsi que les éléments de décor des constructions anciennes d'architecture traditionnelle, tels que corniches, encadrements d'ouverture doivent être préservés.

b) Les ouvertures en façade :

- Les percements nouveaux doivent respecter le rythme et les proportions des percements existants ainsi que les principes de la modénature de la façade (encadrements, corniches, frises, etc.).
- A l'exclusion des vitrines, les ouvertures créées sont plus hautes que larges. Ces dispositions ne sont pas applicables pour les ouvertures des parties de construction ne donnant pas sur le domaine public.
- Les volets roulants à coffrage extérieur sont interdits.

UA II-2.3) Les clôtures – (se référer également à l'article 13 des dispositions générales).

Il n'est pas fixé de règles pour les bâtiments d'intérêt collectif.

L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdite.

Les murs existants seront conservés et restaurés, conformément aux teintes et finitions initiales.

- Les clôtures sont constituées :
 - soit par un mur en maçonnerie, recouvert d'un enduit de mêmes teinte et finition que celui de l'habitation.
 - soit par un muret représentant le 1/3 ou la 1/2 de la hauteur totale de la clôture, surmonté d'un grillage, d'une grille, ou de lames verticales.
 - soit par un muret bas de 30 cm de hauteur maximum, surmonté d'un grillage.
- Le portail a la même hauteur que la clôture.
- Les piliers et poteaux de clôture ne doivent pas dépasser de plus de 20 cm la hauteur de la clôture.

b) Dispositions applicables aux clôtures sur limites séparatives.

- La hauteur maximum des clôtures sur limites séparatives est fixée à 2 m.
- Les clôtures édifiées sur les limites séparatives latérales ne doivent pas être plus hautes que les clôtures situées en façade sur rue, sur 10 m après le point de jonction.
- Les clôtures sur limite séparative sont constituées :
 - soit par un mur en maçonnerie, recouvert d'un enduit de mêmes teinte et finition que celui de l'habitation.
 - soit par un muret bas de 30 cm de hauteur maximum, surmonté d'un grillage.

Les plaques béton de 30 cm de hauteur maximum au-dessus du niveau du sol, sont admises en soubassement des clôtures grillagées.

 - soit par un grillage.
 - soit par des panneaux pleins en bois ou matériau composite.

UA II-2.4) Implantation des capteurs solaires et des éoliennes domestiques

Les capteurs solaires doivent être implantés uniquement sur les constructions.

En toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture,

La création de fenêtres de toit peut être l'occasion d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble,

La superficie des capteurs solaires est limitée à 30 % de la superficie de la toiture située en façade sur rue.

Les éoliennes domestiques doivent être implantées sur la toiture, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation et elles ne doivent pas générer de nuisances acoustiques ni visuelles pour l'environnement immédiat.

UA II-2.5) Qualité environnementale

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection acoustique.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) est interdite côté rue.

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

Pour cela :

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

Stockage des déchets.

Les constructions nouvelles doivent prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Pour les nouvelles opérations d'habitat collectif de plus de 5 logements, des espaces de stockage des déchets doivent être mis en place et intégrés dans le volume bâti et une aire de présentation des bacs permettant le ramassage sur le domaine public doit être prévue.

Article UA II-3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Surfaces éco-aménageables

Elles occuperont à minima, 20 % de la superficie de l'unité foncière. Elles seront végétalisées en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre au moins deux strates végétales (herbacée, arbustive ou arborée).

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, sous réserve que ceux-ci ne portent pas atteinte au cadre bâti.

Aires de stationnement en surface

Il est exigé un arbre pour 200 m² d'aire de stationnement à répartir sur l'aire de stationnement.

Essences végétales.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les arbres ou groupements d'arbres existants les plus remarquables (sujets adultes, en bon état phytosanitaire, présentant un intérêt visuel ou fonctionnel, ou d'une essence rare) doivent être maintenus dans les projets d'aménagement d'ensemble. En cas d'impossibilité, leur suppression doit être compensée par des plantations présentant des caractéristiques analogues, notamment de développement.

Article UA II-4 : Stationnement

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

Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les normes édictées ci-après.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...) ou de chambres d'hôtel supplémentaires, et pour les changements de destination des constructions existantes.

UA II-4.1 : Stationnement des véhicules motorisés

a) Modalités

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou d'opération comprenant plusieurs types de destinations, un parking mutualisé peut être proposé pour rationaliser, optimiser l'espace consacré au stationnement, notamment lors de temps d'occupation non concomitants. Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places.

Les établissements commerciaux, à l'exception des changements de destination, et les établissements artisanaux doivent également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

b) Normes

■ Constructions à destination d'habitation

Il est créé au moins deux places de stationnement par logement. Ce nombre est ramené à une place dans le cas de création de logements locatifs aidés.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, un minimum de 10 % du nombre total de places doit être réalisé en supplément pour les visiteurs et accessible en permanence.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, ce parc est pré-équipé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

■ Constructions à destination de bureaux

Il est créé une place de stationnement par tranche entière de 40 m² de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc est pré-équipé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. 10 % des places au minimum sont équipées.

■ Constructions à destination commerciale et/ou artisanale et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher de l'établissement.

Toutefois, il n'est pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher à destination commerciale et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle n'excède pas 30 m² dans une même construction.

■ Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, restauration

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, il est créé au moins une place de stationnement par chambre.

Pour les constructions à destination de restauration, il est créé au moins une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

■ Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

UA II-4.2 : Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.
- Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries.

Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.

- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination d'habitation collective : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Construction à destination de bureaux : l'espace possède une surface représentant 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

Construction à destination d'artisanat, d'activités de service et d'équipements publics : à minima une place pour 10 employés.

Section 3 – Équipements et réseaux

Article UA III-1) Desserte par les voies publiques ou privées

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

- Voirie

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- Être adaptée à l'importance et à la destination des constructions, activités et installations qu'elle doit desservir ainsi qu'au nombre des constructions ;
- Assurer la sécurité des usagers ;
Permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- Présenter les dimensions suivantes :
 - Largeur minimale de 4,50 mètres pour la chaussée ;
 - Largeur minimale de 1,40 mètre pour les éventuels trottoirs.
- Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence de toute autre solution, sauf avis contraire des services compétents de la commune.
Si elles sont autorisées, leur dimensionnement doit répondre au moins aux conditions suivantes :
 - Dans tous les cas, permettre le retournement des véhicules légers ;

- Pour les impasses d'une longueur de plus de 100 mètres desservant des maisons individuelles, et pour celles d'une longueur de plus de 50 mètres desservant des logements collectifs ou un établissement recevant du public, une zone dégagée de tout obstacle permettant le retournement des véhicules de secours doit être maintenue ou créée.

– **Accès**

Les parcelles doivent être desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions et des aménagements envisagés.

Le nombre et la largeur des accès* doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet, tout en assurant la sécurité de leurs usagers. Ainsi, lorsque le projet est desservi par plusieurs voies, le projet ne peut être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En outre, la mutualisation des accès pourra être imposée afin d'éviter la multiplication des accès, de préserver les conditions de sécurité et de confort.

Dans tous les cas, la largeur d'un accès ne peut être inférieure à 3 mètres.

Dans le cas d'une division d'un terrain en vue de créer des lots à bâtir, tout nouvel accès ne peut desservir qu'un maximum de 2 lots et/ou de 4 logements supplémentaires non compris les constructions d'origine. Au delà de 2 lots et/ou de 4 logements à desservir, la création d'une voie est obligatoire.

Le projet peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des emprises publiques ou voies ou pour celles des autres personnes. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En outre, le projet pourra être refusé si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

En outre, dans les secteurs à vocation d'OAP sur les documents graphiques du règlement, les conditions de desserte sont soumises au respect des orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

Article UA III-2 : Desserte par les réseaux

UA III-2.1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

UA III-2.2) Assainissement des eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité admise dans la zone, doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

UA III-2.3) Assainissement des eaux pluviales

A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Il pourra être exigé le traitement avant rejet aux réseaux publics, des eaux résiduelles et des eaux de ruissellement des aires imperméabilisées nécessaires aux installations à usage d'activité admises dans la zone.

Les eaux de ruissellement provenant des constructions et installations réalisées doivent être gérées à la parcelle.

UA III-2.4) Desserte électrique et en télécommunications

Les éventuels raccordements doivent être effectués en souterrain depuis les réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

UA III-2.5) Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.

REGLEMENT DE LA ZONE UAm

Section 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Sous réserve des dispositions du PPRI

Article UAm.I-1 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions à destination de commerces de gros,
- L'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage
- Le stationnement de caravanes sous réserve des dispositions de l'article UAm2
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel et matériaux) à l'air libre.

Article UAm.I-2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

UAm.I-2.1) Sont limitées les destinations et sous destinations suivantes :

- Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail à condition que la surface de plancher n'excède pas 400 m² par unité foncière,
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés.
- En zone UAm, hormis dans les secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), pour toute opération de construction de trois logements et plus, une densité comprise entre 20 à 25 logements/ha doit être respectée,
- Les antennes de radiotéléphonie, à condition qu'elles soient implantées à plus de 200 mètres des équipements sanitaires, scolaires ou d'hébergement de personnes âgées et de toute habitation sauf sur sites déjà occupés,
- Les éoliennes à condition qu'elles correspondent à un usage domestique et qu'elles soient limitées à une éolienne par bâtiment d'habitation.
- En dehors des terrains aménagés, les caravanes doivent être entreposées dans les remises, sous auvents ou carports édifiés sur le terrain de résidence de l'utilisateur.

UAm.I-2.2 : Protections, risques, nuisances

Des éléments remarquables bâtis, et des îlots, à protéger ou mettre en valeur, sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Des éléments à protéger (vue remarquable) sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux.

Article UAm- I.3 : Mixité fonctionnelle et sociale

La destination privilégiée de la zone UAm est le logement et l'hébergement. Y sont admises les destinations de commerces, activités de service, équipements publics et bureau, sous réserve que l'activité concernée ne soit pas source de nuisances pour le voisinage et l'environnement. Les projets intégreront des typologies de logements permettant de répondre à la mixité sociale et au parcours résidentiel.

Les opérations nouvelles devront permettre de maintenir le taux de logement social de la commune soit 6 % du parc de logement.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il n'est pas fixé de règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives :

- Pour les ouvrages d'utilité publique et pour les ouvrages publics de faible emprise au sol.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

Article UAm II-1 – Volumétrie et implantation des constructions

UAm.II- 1.1 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

Cette disposition peut ne pas être respectée, pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Il n'est pas fixé de règles en UAmc.

UAm.II-1.2 : Hauteur des constructions maxi/mini

- 1) La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, pris au milieu de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.
 - a) La hauteur totale des constructions ne doit pas dépasser 11 m.
 - b) La hauteur des constructions annexes, non accolées à la construction principale et mesurant au plus 10 m² d'emprise au sol ne doit pas dépasser 2,50 m.
 - c) La hauteur des autres constructions annexes, y compris celles de plus de 10 m² d'emprise au sol, ne doit pas dépasser 5 m.
 - d) La hauteur des constructions couvertes par un toit-terrasse ne doit pas excéder 8 mètres, acrotère compris.
 - e) La hauteur des bâtiments d'intérêt collectif, ne doit pas dépasser 12 m.
- 2) La hauteur minimum est fixée à 8 m, les constructions comportant au moins 2 niveaux.
- 3) L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.

UAm.II-1.3 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

a) En secteur UAmc

Il n'est pas fixé de règles.

b) Dans le reste de la zone :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation générale, ou en respectant un retrait d'au moins 5 m.

Les constructions annexes indépendantes de la construction principale, de moins de 10 m² d'emprise au sol, doivent être implantées en retrait de l'alignement, et au-delà de la façade arrière de ladite construction principale.

UAm.II-1.4 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) En secteur UAmc

Il n'est pas fixé de règles.

b) Dans le reste de la zone

- Les constructions doivent être implantées :
 - sur au moins une des limites séparatives latérales.
 - sur les autres limites séparatives ou en respectant un recul d'au moins 3 m.
- Les constructions annexes indépendantes de la construction principale doivent être implantées sur limite séparative ou en respectant un retrait d'au moins 2 m.

Article UAm.II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Pour l'ensemble des constructions, la palette de couleurs autorisées pour les menuiseries et portails, d'une part, et les façades d'autre part est celle élaborée par le Pays Loire Beauce complétée (article 12 des dispositions générales). Il s'agit de la coloration dominante.

UAm.II-2.1) Les toitures

Aucune règle n'est fixée pour les équipements et bâtiments d'intérêt collectif, pour les serres et les vérandas.

a) Mode de couverture des toitures des constructions principales

- La tuile plate en terre cuite, petit moule à raison de 22 unités au m² au moins. Les teintes font référence à la Charte du Pays Loire Beauce. Les tuiles mécaniques de teinte noire sont exclues.
- L'ardoise naturelle, rectangulaire en pose droite.
- En cas d'extension d'une toiture non conforme aux dispositions ci-dessus, l'unité de matériaux pourra être autorisée.

b) Mode de couverture des constructions annexes à la construction principale :

- Soit les modes de couverture de la construction principale.
- Soit des modes de couverture ayant l'aspect de l'ardoise ou de la tuile, soit le bac acier mat de teinte ardoise.
- Les constructions annexes implantées à moins de 12 m de l'alignement, doivent respecter les dispositions prévues pour les constructions principales.
- Pour les constructions annexes situées en cœur d'îlot, est interdit l'usage de la tôle ondulée ou laquée.

c) Composition des toitures des constructions principales

Les toitures doivent être composées de la façon suivante :

- Les toitures des constructions sont à au moins deux versants présentant une inclinaison comprise entre 35 et 45°. Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition, tels que les lucarnes, terrassons, croupes, sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le volume général de la construction.

- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Les croupes sont autorisées lorsque la longueur du faîtage est supérieure à 10 m. La toiture doit s'arrêter au nu du mur pignon.

En cas d'extension d'une toiture non conforme aux dispositions ci-dessus, une composition différente pourra être autorisée.

d) Composition des toitures des constructions annexes

Les toitures sont :

- Soit à 2 pans avec une pente d'au moins 25°
- Soit en appentis avec une pente d'au moins 15°
- Pour les constructions annexes de moins de 10 m², situées en cœur d'îlots, Il n'est pas fixé de règles concernant la pente de toit.
- Les toitures cintrées sont admises :
 - pour les abris voiture et camping-car
 - pour les auvents de moins de 30 m² de surface (projection verticale)



e) Ouvertures en toiture

Les ouvertures en toiture sont :

- Les lucarnes :
 - Les lucarnes existantes sur les pans de toiture donnant sur le domaine public, sont restaurées, ou remplacées par des lucarnes de caractéristiques et d'aspect similaires
 - Si les lucarnes ont fait l'objet de transformations postérieures à leur construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.
 - Cette disposition peut ne pas s'appliquer en cas de surélévation de la construction.
 - En cas d'ajout de nouvelles lucarnes à une construction existante, celles-ci doivent avoir des dimensions analogues et la même typologie que les lucarnes préexistantes.
 - La toiture des lucarnes peut être bombée ou cintrée.

- Les châssis de toit :

Les châssis sont implantés dans les versants de toiture ne donnant pas sur rue, et sont encastrés dans l'épaisseur de la toiture. Ils sont plus hauts que larges.

Un même pan de toiture ne pourra avoir 2 rangées superposées de châssis et ne pourra supporter plus de 2 châssis distants de 3 m minimum. Il ne pourra y avoir plus de châssis de toit que de travées de baies.

UAm II-2.2) Les façades

a) Parements de façade

- Les murs des constructions doivent être constitués, soit par des matériaux naturels restant apparents (bois, pierre, briques, etc.), soit recouverts d'un enduit.
- Une unité d'aspect est recherchée pour toutes les façades de la construction, des annexes et des murs de clôtures.

- Les soubassements, ainsi que les éléments de décor des constructions anciennes d'architecture traditionnelle, tels que corniches, encadrements d'ouverture doivent être préservés.
- Les enduits recouvrant les maçonneries sont talochés et/ou grattés. Les matériaux et les techniques employés, notamment les enduits, doivent être adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

b) Les ouvertures en façade :

- Les percements nouveaux doivent respecter le rythme et les proportions des percements existants ainsi que les principes de la modénature de la façade (encadrements, corniches, frises, etc.).
- A l'exclusion des vitrines, les ouvertures créées sont plus hautes que larges. Ces dispositions ne sont pas applicables pour les ouvertures des parties de construction ne donnant pas sur le domaine public.
- Les volets extérieurs en bois peint sont d'une seule couleur de ton sobre (gris, blanc cassé, vert foncé, brun rouge, bleu gris), à deux battants, à lames verticales à renforts horizontaux (barres sans écharpes) ou de type « persienne à la française »
- Les pentures sont peintes de même ton que les volets.
- Les menuiseries en aluminium sont autorisées avec un nuancier analogue à celui des menuiseries en bois.
- Les persiennes métalliques sont peintes dans le ton de l'enduit de façade.
- Les volets roulants à coffrage extérieur et les volets en plastique sont interdits.

UAm II-2.3) Les clôtures

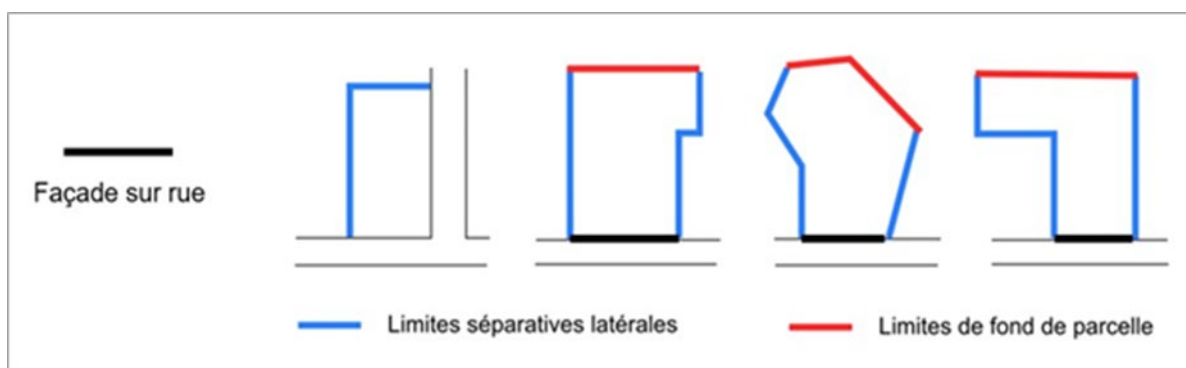
Il n'est pas fixé de règles pour les bâtiments d'intérêt collectif.

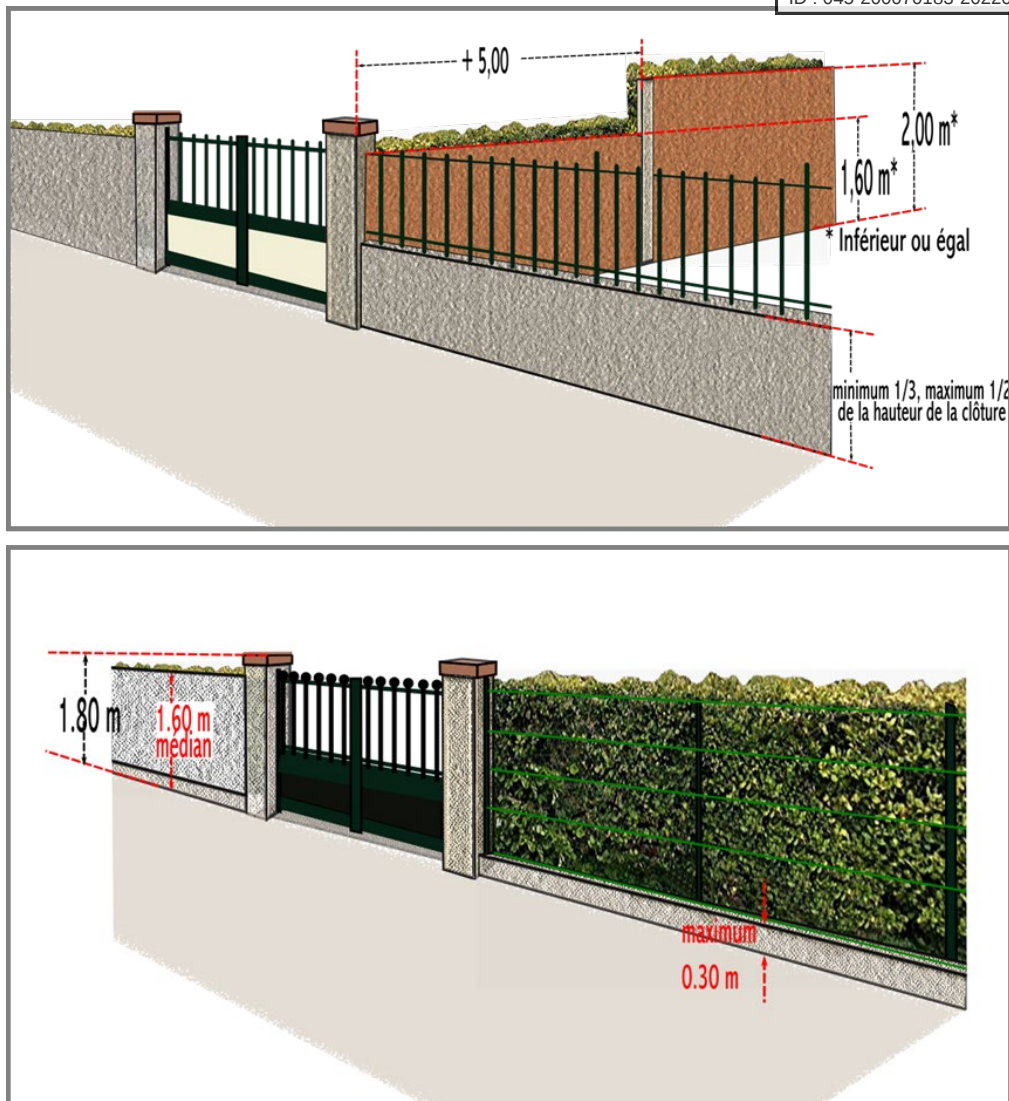
L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdite.

Les murs existants seront conservés et restaurés, conformément aux teintes et finitions initiales.

Toutes les clôtures sont doublées d'une haie vive, composée d'arbustes tels que : aubépine, noisetier, charme commun, prunellier, houx... à l'exclusion des conifères.

En cas d'extension d'une clôture non conforme aux règles suivantes, d'autres dispositions pourront être autorisées.





a) Dispositions applicables aux clôtures sur rue:

- La hauteur des clôtures est mesurée au point médian.
- Elle est fixée au maximum à 1,60 m, et en aucun point la clôture ne peut dépasser 1,80m.
- Les clôtures sont constituées :
 - soit par un mur en maçonnerie, recouvert d'un enduit de mêmes teinte et finition que celui de l'habitation.
 - soit par un muret représentant le 1/3 ou la 1/2 de la hauteur totale de la clôture, surmonté d'un grillage, d'une grille, ou de lames verticales.
 - soit par un muret bas de 30 cm de hauteur maximum, surmonté d'un grillage.
- Le portail a la même hauteur que la clôture.
- Les piliers et poteaux de clôture ne doivent pas dépasser de plus de 20 cm la hauteur de la clôture.

b) Dispositions applicables aux clôtures sur limites séparatives.

- La hauteur maximum des clôtures sur limites séparatives est fixée à 2 m.
- Les clôtures édifiées sur les limites séparatives latérales ne doivent pas être plus hautes que les clôtures situées en façade sur rue, sur 10 m après le point de jonction.

- Les clôtures sur limite séparative sont constituées :
 - soit par un mur en maçonnerie, recouvert d'un enduit de mêmes teinte et finition que celui de l'habitation.
 - soit par un muret bas de 30 cm de hauteur maximum, surmonté d'un grillage.
Les plaques béton de 30 cm de hauteur maximum au-dessus du niveau du sol, sont admises en soubassement des clôtures grillagées.
 - soit par un grillage.
 - soit par des panneaux pleins en bois ou matériau composite.

UAm II-2.4) Implantation des capteurs solaires et des éoliennes domestiques

Les capteurs solaires doivent être implantés uniquement sur les constructions.

En toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture,

La création de fenêtres de toit peut être l'occasion d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble,

La superficie des capteurs solaires est limitée à 30 % de la superficie de la toiture située en façade sur rue.

Les éoliennes domestiques doivent être implantées sur la toiture, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation et elles ne doivent pas générer de nuisances acoustiques ni visuelles pour l'environnement immédiat.

UAm II-2.5) Qualité environnementale

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection acoustique.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) est interdite côté rue.

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

Pour cela :

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

Stockage des déchets.

Les constructions nouvelles doivent prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Pour les nouvelles opérations d'habitat collectif de plus de 5 logements, des espaces de stockage des déchets doivent être mis en place et intégrés dans le volume bâti et une aire de présentation des bacs permettant le ramassage sur le domaine public doit être prévue.

Article UAm II-3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Surfaces éco-aménageables

Elles occuperont à minima, 20 % de la superficie de l'unité foncière. Elles seront végétalisées en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre au moins deux strates végétales (herbacée, arbustive ou arborée).

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, sous réserve que ceux-ci ne portent pas atteinte au cadre bâti.

Aires de stationnement en surface

Il est exigé un arbre pour 200 m² d'aire de stationnement à répartir sur l'aire de stationnement.

Essences végétales.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les arbres ou groupements d'arbres existants les plus remarquables (sujets adultes, en bon état phytosanitaire, présentant un intérêt visuel ou fonctionnel, ou d'une essence rare) doivent être maintenus dans les projets d'aménagement d'ensemble. En cas d'impossibilité, leur suppression doit être compensée par des plantations présentant des caractéristiques analogues, notamment de développement.

Article UAm II-4 : Stationnement

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

Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les normes édictées ci-après. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...) ou de chambres d'hôtel supplémentaires, et pour les changements de destination des constructions existantes.

UAm II-4.1 : Stationnement des véhicules motorisés

a) Modalités

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou d'opération comprenant plusieurs types de destinations, un parking mutualisé peut être proposé pour rationaliser, optimiser l'espace consacré au stationnement, notamment lors de temps d'occupation non concomitants. Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places.

Les établissements commerciaux, à l'exception des changements de destination, et les établissements artisanaux doivent également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

b) Normes

■ Constructions à destination d'habitation

Il est créé au moins deux places de stationnement par logement. Ce nombre est ramené à une place dans le cas de création de logements locatifs aidés.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, un minimum de 10 % du nombre total de places doit être réalisé en supplément pour les visiteurs et accessible en permanence.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, ce parc est pré-équipé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

■ Constructions à destination de bureaux

Il est créé une place de stationnement par tranche entière de 40 m² de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc est pré-équipé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. 10 % des places au minimum sont équipées.

■ Constructions à destination commerciale et/ou artisanale et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher de l'établissement.

Toutefois, il n'est pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher à destination commerciale et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle n'excède pas 30 m² dans une même construction.

■ Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, restauration

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, il est créé au moins une place de stationnement par chambre.

Pour les constructions à destination de restauration, il est créé au moins une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

■ Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

UAm II-4.2 : Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.
- Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.

- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination d'habitation collective : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Construction à destination de bureaux : l'espace possède une surface représentant 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

Construction à destination d'artisanat, d'activités de service et d'équipements publics : à minima une place pour 10 employés.

Section 3 – Équipements et réseaux

Article UAm III-1) Desserte par les voies publiques ou privées

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

- Voirie

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- Être adaptée à l'importance et à la destination des constructions, activités et installations qu'elle doit desservir ainsi qu'au nombre des constructions ;
- Assurer la sécurité des usagers ;

Permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;

- Présenter les dimensions suivantes :
 - Largeur minimale de 4,50 mètres pour la chaussée ;
 - Largeur minimale de 1,40 mètre pour les éventuels trottoirs.
- Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence de toute autre solution, sauf avis contraire des services compétents de la commune.

Si elles sont autorisées, leur dimensionnement doit répondre au moins aux conditions suivantes :

- Dans tous les cas, permettre le retournement des véhicules légers ;
- Pour les impasses d'une longueur de plus de 100 mètres desservant des maisons individuelles, et pour celles d'une longueur de plus de 50 mètres desservant des logements collectifs ou un établissement recevant du public, une zone dégagée de tout obstacle permettant le retournement des véhicules de secours doit être maintenue ou créée.

- Accès

Les parcelles doivent être desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions et des aménagements envisagés.

Le nombre et la largeur des accès* doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet, tout en assurant la sécurité de leurs usagers. Ainsi, lorsque le projet est desservi par plusieurs voies, le projet ne peut être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En outre, la mutualisation des accès pourra être imposée afin d'éviter la multiplication des accès, de préserver les conditions de sécurité et de confort.

Dans tous les cas, la largeur d'un accès ne peut être inférieure à 3 mètres.

Dans le cas d'une division d'un terrain en vue de créer des lots à bâtir, tout nouvel accès ne peut desservir qu'un maximum de 2 lots et/ou de 4 logements supplémentaires non compris les constructions d'origine. Au delà de 2 lots et/ou de 4 logements à desservir, la création d'une voie* est obligatoire.

Le projet peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des emprises publiques ou voies ou pour celles des autres personnes. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En outre, le projet pourra être refusé si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

En outre, dans les secteurs à vocation d'OAP sur les documents graphiques du règlement, les conditions de desserte sont soumises au respect des orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

Article UAm III-2 : Desserte par les réseaux

UAm III-2.1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

UAm III-2.2) Assainissement des eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité admise dans la zone, doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

UAm III-2.3) Assainissement des eaux pluviales

A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Il pourra être exigé le traitement avant rejet aux réseaux publics, des eaux résiduaires et des eaux de ruissellement des aires imperméabilisées nécessaires aux installations à usage d'activité admises dans la zone.

Les eaux de ruissellement provenant des constructions et installations réalisées doivent être gérées à la parcelle.

UAm III-2.4) Desserte électrique et en télécommunications

Les éventuels raccordements doivent être effectués en souterrain depuis les réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

UAm III-2.5) Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.

REGLEMENT DE LA ZONE UB

Section 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Sous réserve des dispositions du PPRI.

Article UB.I-1 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions à destination de commerces de gros,
- L'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage
- Le stationnement de caravanes sous réserve des dispositions de l'article UB2
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel et matériaux) à l'air libre.

Article UB.I-2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

UB.I-2.1) Sont limités les destinations et sous destinations suivantes :

- Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail à condition que la surface de plancher n'excède pas 400 m² par unité foncière,
- Les constructions à destination de bureaux à condition que la surface de plancher n'excède pas 150 m² par unité foncière.
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés.
- Les antennes de radiotéléphonie, à condition qu'elles soient implantées à plus de 200 mètres des équipements sanitaires, scolaires ou d'hébergement de personnes âgées et de toute habitation sauf sur sites déjà occupés,
- Les éoliennes à condition qu'elles correspondent à un usage domestique et qu'elles soient limitées à une éolienne par bâtiment d'habitation.
- En dehors des terrains aménagés, les caravanes doivent être entreposées dans les remises, sous auvents ou carports édifiés sur le terrain de résidence de l'utilisateur.

UB.I-2.2 : Protections, risques, nuisances

Des éléments remarquables bâtis, et des îlots, à protéger ou mettre en valeur, sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Des éléments à protéger (vue remarquable) sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux.

La commune est concernée par un risque de ruissellement sur le secteur de Montanland. Des prescriptions adaptées sont édictées à l'article UB 9-3.

Article UB- I.3 : Mixité fonctionnelle et sociale

En zone UB, sont admises les destinations de commerces, activités de service, équipements publics et bureau, sous réserve que l'activité concernée ne soit pas source de nuisances pour le voisinage et l'environnement. Les projets intégreront des typologies de logements permettant de répondre à la mixité sociale et au parcours résidentiel.

Les opérations nouvelles devront permettre de maintenir le taux de logement social de la commune soit 6 % du parc de logement.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il n'est pas fixé de règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives :

- Pour les ouvrages d'utilité publique et pour les ouvrages publics de faible emprise au sol.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

Article UB II-1 – Volumétrie et implantation des constructions

UB.II- 1.1 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière.

Cette disposition peut ne pas être respectée, pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

UB.II-1.2 : Hauteur des constructions maxi/mini

- 1) La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, pris au milieu de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.
 - a) La hauteur totale des constructions ne doit pas dépasser 11 m.
 - b) La hauteur des constructions annexes, non accolées à la construction principale et mesurant au plus 10 m² d'emprise au sol ne doit pas dépasser 2,50 m.
 - c) La hauteur des autres constructions annexes, y compris celles de plus de 10 m² d'emprise au sol, ne doit pas dépasser 5 m.
 - d) La hauteur des constructions couvertes par un toit-terrasse ne doit pas excéder 8 mètres, acrotère compris.
 - e) La hauteur des bâtiments d'intérêt collectif, ne doit pas dépasser 12 m.
- 2) L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.
- 3) En secteur UB6 ; le niveau du rez-de-chaussée des constructions nouvelles doit être à 50 cm au-dessus du niveau du bord de chaussée, le plus proche. Cette disposition peut ne pas s'appliquer en cas d'extension d'une construction existante ne respectant pas cette règle.

UB.II-1.3 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement des voies ouvertes à la circulation générale, ou en respectant un retrait d'au moins 5 m.

- à 20 m au moins de l'alignement de la RD 2152, lorsqu'une marge de recul est indiquée au règlement graphique.
- à 15 m au moins de la limite du chemin de halage, lorsqu'une marge de recul est indiquée au règlement graphique.
- Les constructions annexes indépendantes de la construction principale, de moins de 10 m² d'emprise au sol, doivent être implantées en respectant les retraits indiqués ci-dessus et au-delà de la façade arrière de ladite construction principale.
- L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone, sous réserve que le recul existant avant aménagement ne soit pas diminué.

Bandes constructibles principale et secondaire

Les constructions ainsi que les extensions et réhabilitations de constructions existantes sont autorisées à l'intérieur d'une bande constructible principale d'une profondeur de 80 mètres, à compter de l'alignement de la RD 2152, et ce dans le respect des marges de recul exposées ci-dessus.

Au-delà de cette bande constructible principale, il s'agit de la bande constructible secondaire dans laquelle les constructions nouvelles sont interdites à l'exception des annexes, des extensions limitées, des réhabilitations et des surélévations des constructions existantes.

UB.II-1.4 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées sur limite séparative ou en respectant un retrait d'au moins 3 m. Ce retrait est porté à 2 m pour les constructions annexes indépendantes de la construction principale.

Article UB.II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Pour l'ensemble des constructions, la palette de couleurs autorisées pour les menuiseries et portails, d'une part, et les façades d'autre part est celle élaborée par le Pays Loire Beauce complétée (article 12 des dispositions générales). Il s'agit de la coloration dominante.

UB.II-2.1) Les toitures

Aucune règle n'est fixée pour les équipements et bâtiments d'intérêt collectif, pour les serres et les vérandas.

a) Mode de couverture des toitures des constructions principales

- La tuile plate ou d'aspect plat. Les teintes font référence à la Charte du Pays Loire Beauce, complétée par la teinte anthracite. Les tuiles mécaniques de teinte noire sont exclues.
- L'ardoise en pose droite.
- En cas d'extension d'une toiture non conforme aux dispositions ci-dessus, l'unité de matériaux pourra être autorisée.

b) Mode de couverture des constructions annexes à la construction principale :

- Soit les modes de couverture de la construction principale.
- Soit des modes de couverture ayant l'aspect de l'ardoise ou de la tuile, soit le bac acier mat de teinte ardoise.
- Les constructions annexes implantées à moins de 12 m de l'alignement, doivent respecter les dispositions prévues pour les constructions principales.
- Pour les constructions annexes situées en cœur d'îlot, est interdit l'usage de la tôle ondulée ou laquée.

c) Composition des toitures des constructions principales

Les toitures doivent être composées de la façon suivante :

Les toitures des constructions sont à au moins deux versants présentant une inclinaison comprise entre 35 et 45°. Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition, tels que les lucarnes, terrassons, croupes, sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Les toitures terrasses sont autorisées.

En cas d'extension d'une toiture non conforme aux dispositions ci-dessus, une composition différente pourra être autorisée.

d) Composition des toitures des constructions annexes

Dans le reste de la zone.

Les toitures sont :

- Soit à 2 pans avec une pente d'au moins 20°
- Soit en appentis avec une pente d'au moins 15°
- Pour les constructions annexes de moins de 10 m², situées en cœur d'îlots, Il n'est pas fixé de règles concernant la pente de toit.
- Les toitures cintrées sont admises :
 - pour les abris voiture et camping-car
 - pour les auvents de moins de 30 m² de surface (projection verticale)



e) Ouvertures en toiture

Les ouvertures en toiture sont :

- Les lucarnes :
 - Les lucarnes existantes sur les pans de toiture donnant sur le domaine public, sont restaurées, ou remplacées par des lucarnes de caractéristiques et d'aspect similaires
 - Cette disposition peut ne pas s'appliquer en cas de surélévation de la construction.
 - En cas d'ajout de nouvelles lucarnes à une construction existante, celles-ci doivent avoir des dimensions analogues et la même typologie que les lucarnes préexistantes.
 - La toiture des lucarnes peut être bombée ou cintrée.
- Les châssis de toit :

Il n'est pas fixé de règles.

UB II-2-2.2) Les façades

a) Parements de façade

- Les murs des constructions doivent être constitués :
 - soit par des matériaux naturels restant apparents (bois, pierre, briques, etc.),
 - soit par des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.
 - soit recouverts d'un bardage en bois ou en matériau composite
- Les soubassements, ainsi que les éléments de décor des constructions anciennes d'architecture traditionnelle, tels que corniches, encadrements d'ouverture doivent être préservés.

b) Les ouvertures en façade :

- Les percements nouveaux doivent respecter le rythme et les proportions des percements existants ainsi que les principes de la modénature de la façade (encadrements, corniches, frises, etc.).

UB II-2.3) Les clôtures - (se référer également à l'article 13 des dispositions générales).

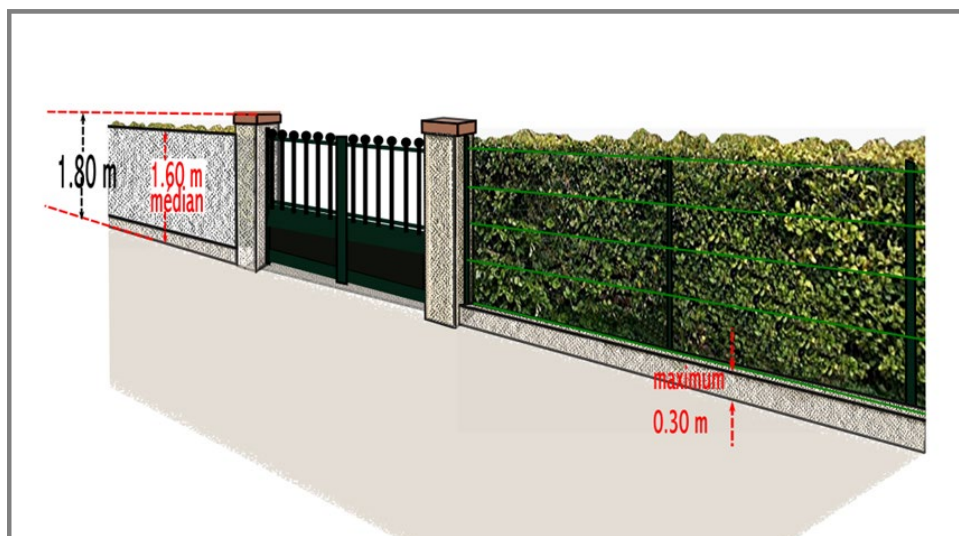
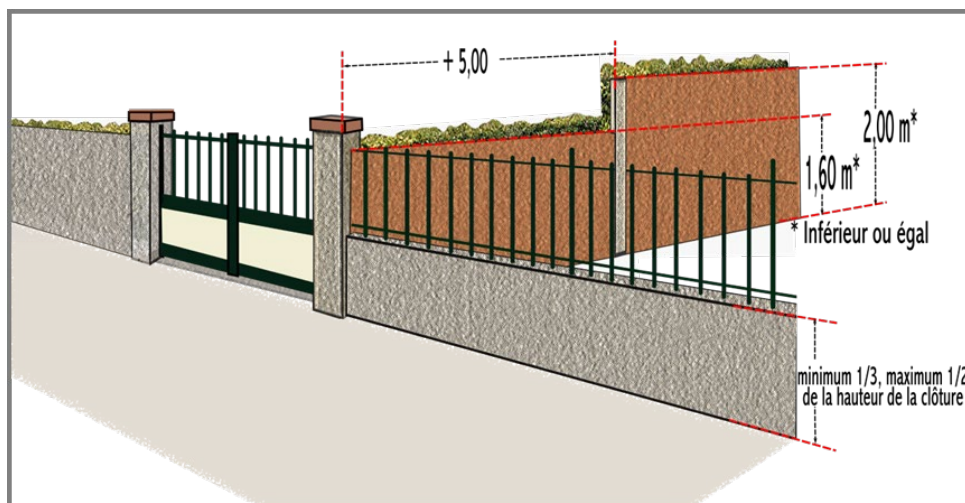
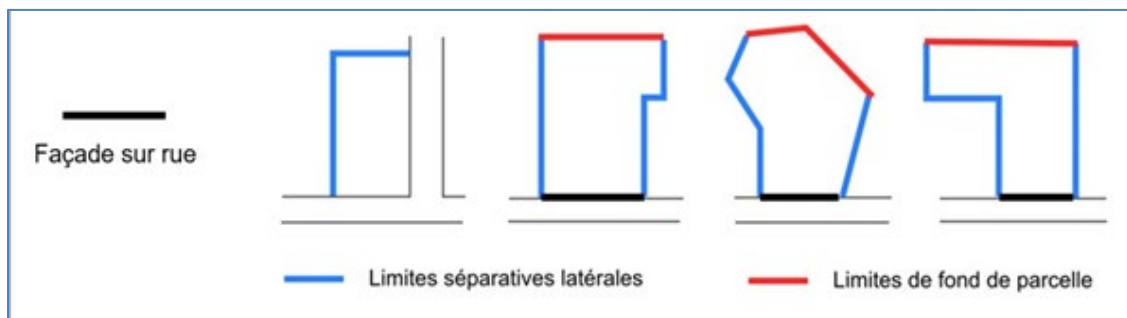
Il n'est pas fixé de règles pour les bâtiments d'intérêt collectif.

L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdite.

Les murs existants seront conservés et restaurés, conformément aux teintes et finitions initiales.

Toutes les clôtures sont doublées d'une haie vive, composée d'arbustes tels que : aubépine, noisetier, charme commun, prunellier, houx... à l'exclusion des conifères.

En cas d'extension d'une clôture non conforme aux règles suivantes, d'autres dispositions pourront être autorisées.



a) Dispositions applicables aux clôtures sur rue:

- La hauteur des clôtures est mesurée au point médian.
- Elle est fixée au maximum à 1,60 m, et en aucun point la clôture ne peut dépasser 1,80m.
- Les clôtures sont constituées :
 - soit par un mur en maçonnerie, recouvert d'un enduit de mêmes teinte et finition que celui de l'habitation.
 - soit par un muret représentant le 1/3 ou la 1/2 de la hauteur totale de la clôture, surmonté d'un grillage, d'une grille, ou de lames verticales.
 - soit par un muret bas de 30 cm de hauteur maximum, surmonté d'un grillage.
- Le portail a la même hauteur que la clôture.
- Les piliers et poteaux de clôture ne doivent pas dépasser de plus de 20 cm la hauteur de la clôture.

b) Dispositions applicables aux clôtures sur limites séparatives.

- La hauteur maximum des clôtures sur limites séparatives est fixée à 2 m.
- Les clôtures édifiées sur les limites séparatives latérales ne doivent pas être plus hautes que les clôtures situées en façade sur rue, sur 5 m après le point de jonction.
- Les clôtures sur limite séparative sont constituées :
 - soit par un mur en maçonnerie, recouvert d'un enduit de mêmes teinte et finition que celui de l'habitation.
 - soit par un muret bas de 30 cm de hauteur maximum, surmonté d'un grillage.
Les plaques béton de 30 cm de hauteur maximum au-dessus du niveau du sol, sont admises en soubassement des clôtures grillagées.
 - soit par un grillage.
 - soit par des panneaux pleins en bois ou matériau composite.

UB II-2.4) Implantation des capteurs solaires et des éoliennes domestiques

Les capteurs solaires doivent être implantés uniquement sur les constructions.

En toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture.

La création de fenêtres de toit peut être l'occasion d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble,

La superficie des capteurs solaires est limitée à 30 % de la superficie de la toiture située en façade sur rue.

Les éoliennes domestiques doivent être implantées sur la toiture, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation et elles ne doivent pas générer de nuisances acoustiques ni visuelles pour l'environnement immédiat.

UB II-2.5) Qualité environnementale

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection acoustique.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) est interdite côté rue.

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

Pour cela :

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

Stockage des déchets.

Les constructions nouvelles doivent prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Pour les nouvelles opérations d'habitat collectif de plus de 5 logements, des espaces de stockage des déchets doivent être mis en place et intégrés dans le volume bâti et une aire de présentation des bacs permettant le ramassage sur le domaine public doit être prévue.

Article UB II-3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Surfaces éco-aménageables

Elles occuperont à minima, 20 % de la superficie de l'unité foncière. Elles seront végétalisées en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre au moins deux strates végétales (herbacée, arbustive ou arborée).

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, sous réserve que ceux-ci ne portent pas atteinte au cadre bâti.

Aires de stationnement en surface

Il est exigé un arbre pour 200 m² d'aire de stationnement à répartir sur l'aire de stationnement.

Essences végétales.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les arbres ou groupements d'arbres existants les plus remarquables (sujets adultes, en bon état phytosanitaire, présentant un intérêt visuel ou fonctionnel, ou d'une essence rare) doivent être maintenus dans les projets d'aménagement d'ensemble. En cas d'impossibilité, leur suppression par des plantations présentant des caractéristiques analogues, notamment de développement.

Article UB II-4 : Stationnement

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

Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les normes édictées ci-après. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...) ou de chambres d'hôtel supplémentaires, et pour les changements de destination des constructions existantes.

UB II-4.1 : Stationnement des véhicules motorisés

a) Modalités

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou d'opération comprenant plusieurs types de destinations, un parking mutualisé peut être proposé pour rationaliser, optimiser l'espace consacré au stationnement, notamment lors de temps d'occupation non concomitants. Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places.

Les établissements commerciaux, à l'exception des changements de destination, et les établissements artisanaux doivent également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

b) Normes

■ Constructions à destination d'habitation

Il est créé au moins deux places de stationnement par logement. Ce nombre est ramené à une place dans le cas de création de logements locatifs aidés.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, un minimum de 10 % du nombre total de places doit être réalisé en supplément pour les visiteurs et accessible en permanence.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, ce parc est pré-équipé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

■ Constructions à destination de bureaux

Il est créé une place de stationnement par tranche entière de 40 m² de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc est pré-équipé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. 10 % des places au minimum sont équipées.

■ Constructions à destination commerciale et/ou artisanale et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher de l'établissement.

Toutefois, il n'est pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher à destination commerciale et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle n'excède pas 30 m² dans une même construction.

■ Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, restauration

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, il est créé au moins une place de stationnement par chambre.

Pour les constructions à destination de restauration, il est créé au moins une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

■ Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

UA II-B.2 : Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.
- Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination d'habitation collective : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Construction à destination de bureaux : l'espace possède une surface représentant 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

Construction à destination d'artisanat, d'activités de service et d'équipements publics : à minima une place pour 10 employés.

Section 3 – Équipements et réseaux

Article UB III-1) Desserte par les voies publiques ou privées

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

- Voirie

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- Être adaptée à l'importance et à la destination des constructions, activités et installations qu'elle doit desservir ainsi qu'au nombre des constructions ;
- Assurer la sécurité des usagers ;
Permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- Présenter les dimensions suivantes :
 - Largeur minimale de 4,50 mètres pour la chaussée ;
 - Largeur minimale de 1,40 mètre pour les éventuels trottoirs.
- Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence de toute autre solution, sauf avis contraire des services compétents de la commune.
Si elles sont autorisées, leur dimensionnement doit répondre au moins aux conditions suivantes :
 - Dans tous les cas, permettre le retournement des véhicules légers ;
 - Pour les impasses d'une longueur de plus de 100 mètres desservant des maisons individuelles, et pour celles d'une longueur de plus de 50 mètres desservant des

logements collectifs ou un établissement recevant du public, une zone dégagée de tout obstacle permettant le retournement des véhicules de secours doit être maintenue ou créée.

- **Accès**

Les parcelles doivent être desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions et des aménagements envisagés.

Le nombre et la largeur des accès* doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet, tout en assurant la sécurité de leurs usagers. Ainsi, lorsque le projet est desservi par plusieurs voies, le projet ne peut être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En outre, la mutualisation des accès pourra être imposée afin d'éviter la multiplication des accès, de préserver les conditions de sécurité et de confort.

Dans tous les cas, la largeur d'un accès ne peut être inférieure à 3 mètres.

Dans le cas d'une division d'un terrain en vue de créer des lots à bâtir, tout nouvel accès ne peut desservir qu'un maximum de 2 lots et/ou de 4 logements supplémentaires non compris les constructions d'origine. Au delà de 2 lots et/ou de 4 logements à desservir, la création d'une voie est obligatoire.

Le projet peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des emprises publiques ou voies ou pour celles des autres personnes. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En outre, le projet pourra être refusé si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

En outre, dans les secteurs à vocation d'OAP sur les documents graphiques du règlement, les conditions de desserte sont soumises au respect des orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

Article UB III-2 : Desserte par les réseaux

UB III-2.1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

UB III-2.2) Assainissement des eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité admise dans la zone, doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public, la construction sera équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

UB III-2.3) Assainissement des eaux pluviales

A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Il pourra être exigé le traitement avant rejet aux réseaux publics, des eaux résiduaires et des eaux de ruissellement des aires imperméabilisées nécessaires aux installations à usage d'activité admises dans la zone.

Les eaux de ruissellement provenant des constructions et installations réalisées doivent être gérées à la parcelle.

UB III-2.4) Desserte électrique et en télécommunications

Les éventuels raccordements doivent être effectués en souterrain depuis les réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

UB III-2.5) Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.

REGLEMENT DE LA ZONE UBm

Section 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Sous réserve des dispositions du PPRI

Article UBm.I-1 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions à destination de commerces de gros,
- L'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage
- Le stationnement de caravanes sous réserve des dispositions de l'article UBm2
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel et matériaux) à l'air libre.

Article UBm.I-2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

UBm.I-2.1) Sont limités les destinations et sous destinations suivantes :

- Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail à condition que la surface de plancher n'excède pas 400 m² par unité foncière,
- Les constructions à destination de bureaux à condition que la surface de plancher n'excède pas 150 m² par unité foncière.
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés.
- Les antennes de radiotéléphonie, à condition qu'elles soient implantées à plus de 200 mètres des équipements sanitaires, scolaires ou d'hébergement de personnes âgées et de toute habitation sauf sur sites déjà occupés,
- Les éoliennes à condition qu'elles correspondent à un usage domestique et qu'elles soient limitées à une éolienne par bâtiment d'habitation.
- En dehors des terrains aménagés, les caravanes doivent être entreposées dans les remises, sous auvents ou carports édifiés sur le terrain de résidence de l'utilisateur.

UBm.I-2.2 : Protections, risques, nuisances

Des éléments remarquables bâtis, et des îlots, à protéger ou mettre en valeur, sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Des éléments à protéger (vue remarquable) sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux.

Article UBm- I.3 : Mixité fonctionnelle et sociale

En zone UB, sont admises les destinations de commerces, activités de service, équipements publics et bureau, sous réserve que l'activité concernée ne soit pas source de nuisances pour le voisinage et l'environnement. Les projets intégreront des typologies de logements permettant de répondre à la mixité sociale et au parcours résidentiel.

Les opérations nouvelles devront permettre de maintenir le taux de logement social de la commune soit 6 % du parc de logement.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il n'est pas fixé de règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives :

- Pour les ouvrages d'utilité publique et pour les ouvrages publics de faible emprise au sol.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

Article UBm II-1 – Volumétrie et implantation des constructions

UBm.II- 1.1 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière.

Cette disposition peut ne pas être respectée, pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

UBm.II-1.2 : Hauteur des constructions maxi/mini

- 1) La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, pris au milieu de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.
 - a) La hauteur totale des constructions ne doit pas dépasser 11 m.
 - b) La hauteur des constructions annexes, non accolées à la construction principale et mesurant au plus 10 m² d'emprise au sol ne doit pas dépasser 2,50 m.
 - c) La hauteur des autres constructions annexes, y compris celles de plus de 10 m² d'emprise au sol, ne doit pas dépasser 5 m.
 - d) La hauteur des constructions couvertes par un toit-terrasse ne doit pas excéder 8 mètres, acrotère compris.
 - e) La hauteur des bâtiments d'intérêt collectif, ne doit pas dépasser 12 m.
- 2) La hauteur minimum est fixée à 8 m, les constructions comportant au moins 2 niveaux.
- 3) L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.

UBm.II-1.3 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement des voies ouvertes à la circulation générale, ou en respectant un retrait d'au moins 5 m.
- à 20 m au moins de l'alignement de la RD 2152, lorsqu'une marge de recul est indiquée au règlement graphique.

- Les constructions annexes indépendantes de la construction principale, de moins de 10 m² d'emprise au sol, doivent être implantées en respectant les retraits indiqués ci-dessus et au-delà de la façade arrière de ladite construction principale.
- L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone, sous réserve que le recul existant avant aménagement ne soit pas diminué.

Bandes constructibles principale et secondaire

- Les constructions ainsi que les extensions et réhabilitations de constructions existantes sont autorisées à l'intérieur d'une bande constructible principale d'une profondeur de 80 mètres, à compter de l'alignement de la RD 2152, et ce dans le respect des marges de recul exposées ci-dessus.
- Au-delà de cette bande constructible principale, il s'agit de la bande constructible secondaire dans laquelle les constructions nouvelles sont interdites à l'exception des annexes, des extensions limitées, des réhabilitations et des surélévations des constructions existantes.

UBm.II-1.4 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées sur limite séparative ou en respectant un retrait d'au moins 3 m.

Ce retrait est porté à 2 m pour les constructions annexes indépendantes de la construction principale.

Article UBm.II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Pour l'ensemble des constructions, la palette de couleurs autorisées pour les menuiseries et portails, d'une part, et les façades d'autre part est celle élaborée par le Pays Loire Beauce complétée (article 12 des dispositions générales). Il s'agit de la coloration dominante.

UBm.II-2.1) Les toitures

Aucune règle n'est fixée pour les équipements et bâtiments d'intérêt collectif, pour les serres et les vérandas.

Les modes de couverture sont :

a) Mode de couverture des toitures des constructions principales

- La tuile plate en terre cuite, petit moule à raison de 22 unités au m² au moins. Les teintes font référence à la Charte du Pays Loire Beauce. Les tuiles mécaniques de teinte noire sont exclues.
- L'ardoise naturelle, rectangulaire en pose droite.
- En cas d'extension d'une toiture non conforme aux dispositions ci-dessus, l'unité de matériaux pourra être autorisée.

b) Mode de couverture des constructions annexes à la construction principale :

- Soit les modes de couverture de la construction principale.
- Soit des modes de couverture ayant l'aspect de l'ardoise ou de la tuile, soit le bac acier mat de teinte ardoise.
- Les constructions annexes implantées à moins de 12 m de l'alignement, doivent respecter les dispositions prévues pour les constructions principales.
- Pour les constructions annexes situées en cœur d'îlot, est interdit l'usage de la tôle ondulée ou laquée.

c) Composition des toitures des constructions principales

Les toitures doivent être composées de la façon suivante :

- Les toitures des constructions sont à au moins deux versants présentant une inclinaison comprise entre 35 et 45°. Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition, tels que les lucarnes, terrassons, croupes, sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le volume général de la construction.
- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Les croupes sont autorisées lorsque la longueur du faîtage est supérieure à 10 m. La toiture doit s'arrêter au nu du mur pignon.
- En cas d'extension d'une toiture non conforme aux dispositions ci-dessus, une composition différente pourra être autorisée.

d) Composition des toitures des constructions annexes

Les toitures sont :

- Soit à 2 pans avec une pente d'au moins 25°
- Soit en appentis avec une pente d'au moins 15°
- Pour les constructions annexes de moins de 10 m², situées en cœur d'îlots, Il n'est pas fixé de règles concernant la pente de toit.

Dans le reste de la zone.

Les toitures sont :

- Les toitures cintrées sont admises :
 - pour les abris voiture et de camping-car.
 - pour les auvents de moins de 30 m² de surface (projection verticale).



e) Ouvertures en toiture

Les ouvertures en toiture sont :

- Les lucarnes :
 - Les lucarnes existantes sur les pans de toiture donnant sur le domaine public, sont restaurées, ou remplacées par des lucarnes de caractéristiques et d'aspect similaires
 - Si les lucarnes ont fait l'objet de transformations postérieures à leur construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.
 - Cette disposition peut ne pas s'appliquer en cas de surélévation de la construction.
 - En cas d'ajout de nouvelles lucarnes à une construction existante, celles-ci doivent avoir des dimensions analogues et la même typologie que les lucarnes préexistantes.
 - La toiture des lucarnes peut être bombée ou cintrée.

- Les châssis de toit :

Les châssis sont implantés dans les versants de toiture ne donnant pas sur rue, et sont encastrés dans l'épaisseur de la toiture. Ils sont plus hauts que larges.

Un même pan de toiture ne pourra avoir 2 rangées superposées de châssis et ne pourra supporter plus de 2 châssis distants de 3 m minimum. Il ne pourra y avoir plus de châssis de toit que de travées de baies.

UBm II-2.2) Les façades

a) Parements de façade

- Les murs des constructions doivent être constitués, soit par des matériaux naturels restant apparents (bois, pierre, briques, etc.), soit recouverts d'un enduit.
- Une unité d'aspect est recherchée pour toutes les façades de la construction, des annexes et des murs de clôtures.
- Les soubassements, ainsi que les éléments de décor des constructions anciennes d'architecture traditionnelle, tels que corniches, encadrements d'ouverture doivent être préservés.
- Les enduits recouvrant les maçonneries sont talochés et/ou grattés. Les matériaux et les techniques employés, notamment les enduits, doivent être adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

b) Les ouvertures en façade :

- Les percements nouveaux doivent respecter le rythme et les proportions des percements existants ainsi que les principes de la modénature de la façade (encadrements, corniches, frises, etc.).
- A l'exclusion des vitrines, les ouvertures créées sont plus hautes que larges. Ces dispositions ne sont pas applicables pour les ouvertures des parties de construction ne donnant pas sur le domaine public.
- Les volets extérieurs en bois peint sont d'une seule couleur de ton sobre (gris, blanc cassé, vert foncé, brun rouge, bleu gris), à deux battants, à lames verticales à renforts horizontaux (barres sans écharpes) ou de type « persienne à la française »
- Les peintures sont peintes de même ton que les volets.
- Les menuiseries en aluminium sont autorisées sous réserve d'adopter un nuancier identique à celui des menuiseries en bois.
- Les persiennes métalliques sont peintes dans le ton de l'enduit de façade.
- Les volets roulants à coffrage extérieur et les volets en plastique sont interdits.

UBm II-2.3) Les clôtures - (se référer également à l'article 13 des dispositions générales).

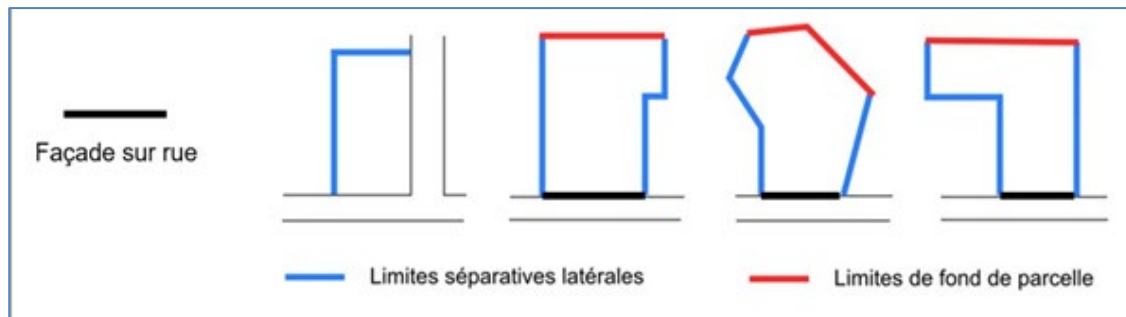
Il n'est pas fixé de règles pour les bâtiments d'intérêt collectif.

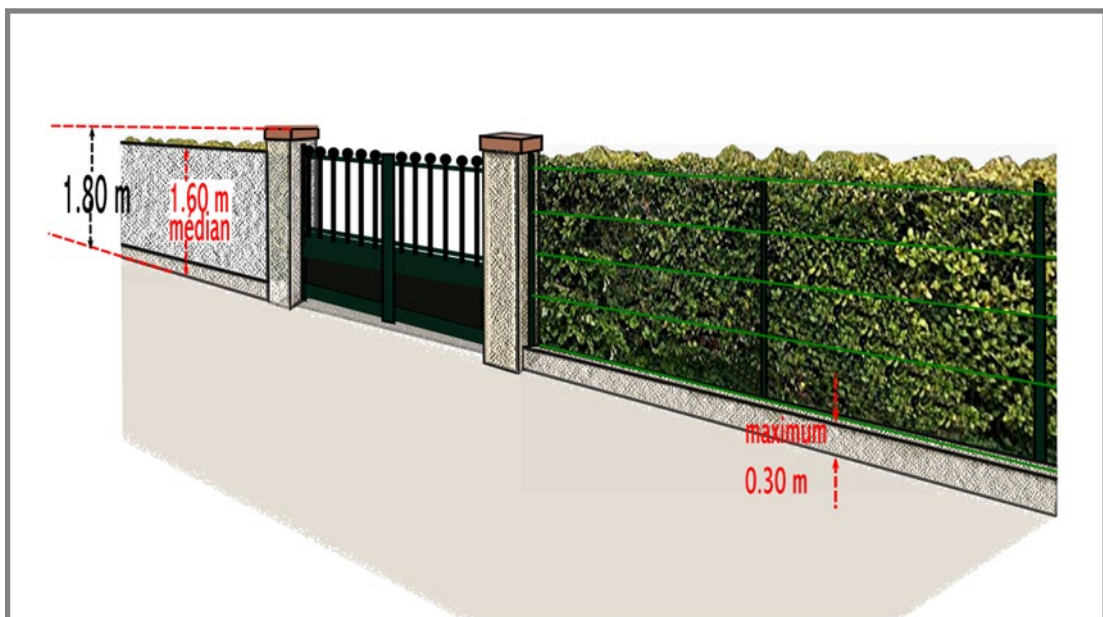
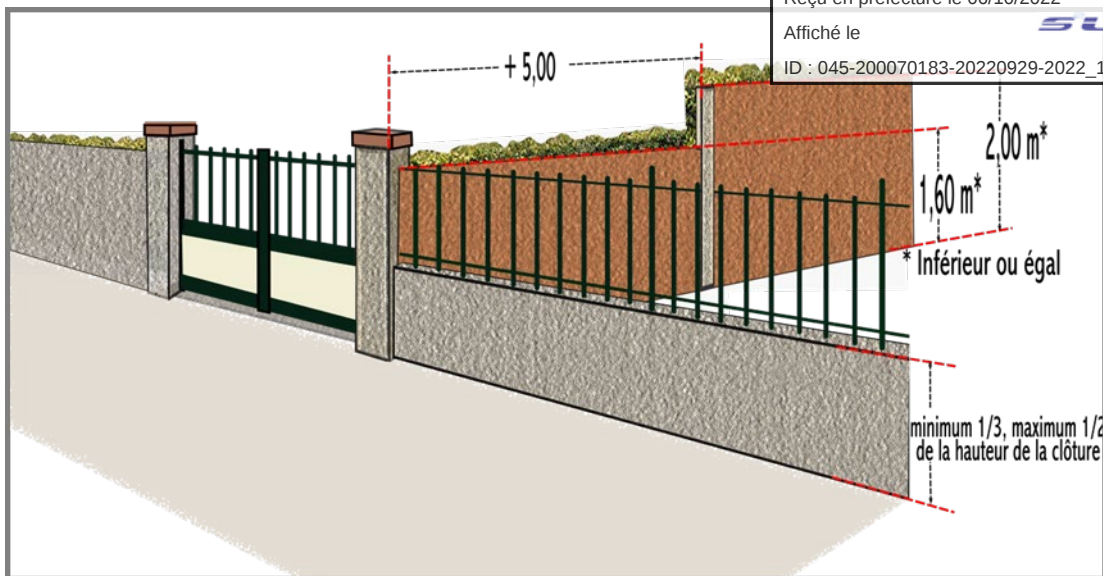
L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdite.

Les murs existants seront conservés et restaurés, conformément aux

Toutes les clôtures sont doublées d'une haie vive, composée d'arbustes tels que : aubépine, noisetier, charme commun, prunellier, houx... à l'exclusion des conifères.

En cas d'extension d'une clôture non conforme aux règles suivantes, d'autres dispositions pourront être autorisées.





a) Dispositions applicables aux clôtures sur rue:

- La hauteur des clôtures est mesurée au point médian.
- Elle est fixée au maximum à 1,60 m, et en aucun point la clôture ne peut dépasser 1,80m.
- Les clôtures sont constituées :
 - soit par un mur en maçonnerie, recouvert d'un enduit de mêmes teinte et finition que celui de l'habitation.
 - soit par un muret représentant le 1/3 ou la 1/2 de la hauteur totale de la clôture, surmonté d'un grillage, d'une grille, ou de lames verticales.
 - soit par un muret bas de 30 cm de hauteur maximum, surmonté d'un grillage.
- Le portail a la même hauteur que la clôture.
- Les piliers et poteaux de clôture ne doivent pas dépasser de plus de 20 cm la hauteur de la clôture.

b) Dispositions applicables aux clôtures sur limites séparatives.

- La hauteur maximum des clôtures sur limites séparatives est fixée à 2 m.

- Les clôtures édifiées sur les limites séparatives latérales ne doivent pas être plus hautes que les clôtures situées en façade sur rue, sur 10 m après le point de jonction.
- Les clôtures sur limite séparative sont constituées :
 - soit par un mur en maçonnerie, recouvert d'un enduit de mêmes teinte et finition que celui de l'habitation.
 - soit par un muret bas de 30 cm de hauteur maximum, surmonté d'un grillage.
Les plaques béton de 30 cm de hauteur maximum au-dessus du niveau du sol, sont admises en soubassement des clôtures grillagées.
 - soit par un grillage.
 - soit par des panneaux pleins en bois ou matériau composite.

UBm II-2.4) Implantation des capteurs solaires et des éoliennes domestiques

Les capteurs solaires doivent être implantés uniquement sur les constructions.

En toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture,

La création de fenêtres de toit peut être l'occasion d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble,

La superficie des capteurs solaires est limitée à 30 % de la superficie de la toiture située en façade sur rue.

Les éoliennes domestiques doivent être implantées sur la toiture, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation et elles ne doivent pas générer de nuisances acoustiques ni visuelles pour l'environnement immédiat.

UBm II-2.5) Qualité environnementale

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection acoustique.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) est interdite côté rue.

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

Pour cela :

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

Stockage des déchets.

Les constructions nouvelles doivent prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Pour les nouvelles opérations d'habitat collectif de plus de 5 logements, des espaces de stockage des déchets doivent être mis en place et intégrés dans le volume bâti et une aire de présentation des bacs permettant le ramassage sur le domaine public doit être prévue.

Article UBm II-3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Surfaces éco-aménageables

Elles occuperont à minima, 20 % de la superficie de l'unité foncière. Elles seront végétalisées en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre au moins deux strates végétales (herbacée, arbustive ou arborée).

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, sous réserve que ceux-ci ne portent pas atteinte au cadre bâti.

Aires de stationnement en surface

Il est exigé un arbre pour 200 m² d'aire de stationnement à répartir sur l'aire de stationnement.

Essences végétales.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les arbres ou groupements d'arbres existants les plus remarquables (sujets adultes, en bon état phytosanitaire, présentant un intérêt visuel ou fonctionnel, ou d'une essence rare) doivent être maintenus dans les projets d'aménagement d'ensemble. En cas d'impossibilité, leur suppression doit être compensée par des plantations présentant des caractéristiques analogues, notamment de développement.

Article UBm II-4 : Stationnement

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

Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les normes édictées ci-après. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...) ou de chambres d'hôtel supplémentaires, et pour les changements de destination des constructions existantes.

UBm II-4.1 : Stationnement des véhicules motorisés

a) Modalités

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou d'opération comprenant plusieurs types de destinations, un parking mutualisé peut être proposé pour rationaliser, optimiser l'espace consacré au stationnement, notamment lors de temps d'occupation non concomitants. Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places.

Les établissements commerciaux, à l'exception des changements de destination, et les établissements artisanaux doivent également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

b) Normes

– **Constructions à destination d'habitation**

Il est créé au moins deux places de stationnement par logement. Ce nombre est ramené à une place dans le cas de création de logements locatifs aidés.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, un minimum de 10 % du nombre total de places doit être réalisé en supplément pour les visiteurs et accessible en permanence.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, ce parc est pré-équipé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

– **Constructions à destination de bureaux**

Il est créé une place de stationnement par tranche entière de 40 m² de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc est pré-équipé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. 10 % des places au minimum sont équipées.

– **Constructions à destination commerciale et/ou artisanale et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**

Il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher de l'établissement.

Toutefois, il n'est pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher à destination commerciale et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle n'excède pas 30 m² dans une même construction.

– **Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, restauration**

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, il est créé au moins une place de stationnement par chambre.

Pour les constructions à destination de restauration, il est créé au moins une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

– **Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics**

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

UBm II-4.2 : Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.
- **Stationnement des vélos**

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.

- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisée et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination d'habitation collective : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Construction à destination de bureaux : l'espace possède une surface représentant 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

Construction à destination d'artisanat, d'activités de service et d'équipements publics : à minima une place pour 10 employés.

Section 3 – Équipements et réseaux

Article UBm III-1) Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

- Voirie

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- Être adaptée à l'importance et à la destination des constructions, activités et installations qu'elle doit desservir ainsi qu'au nombre des constructions ;
- Assurer la sécurité des usagers ;

Permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;

- Présenter les dimensions suivantes :
 - Largeur minimale de 4,50 mètres pour la chaussée ;
 - Largeur minimale de 1,40 mètre pour les éventuels trottoirs.
- Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence de toute autre solution, sauf avis contraire des services compétents de la commune.

Si elles sont autorisées, leur dimensionnement doit répondre au moins aux conditions suivantes :

- Dans tous les cas, permettre le retournement des véhicules légers ;
- Pour les impasses d'une longueur de plus de 100 mètres desservant des maisons individuelles, et pour celles d'une longueur de plus de 50 mètres desservant des logements collectifs ou un établissement recevant du public, une zone dégagée de tout obstacle permettant le retournement des véhicules de secours doit être maintenue ou créée.

- Accès

Les parcelles doivent être desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions et des aménagements envisagés.

Le nombre et la largeur des accès* doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet, tout en assurant la sécurité de leurs usagers. Ainsi, lorsque le projet est desservi par plusieurs voies, le projet ne peut être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En outre, la mutualisation des accès pourra être imposée afin d'éviter la multiplication des accès, de préserver les conditions de sécurité et de confort.

Dans tous les cas, la largeur d'un accès ne peut être inférieure à 3 mètres.

Dans le cas d'une division d'un terrain en vue de créer des lots à bâtir, tout nouvel accès ne peut desservir qu'un maximum de 2 lots et/ou de 4 logements supplémentaires non compris les constructions d'origine. Au delà de 2 lots et/ou de 4 logements à desservir, la création d'une voie est obligatoire.

Le projet peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des emprises publiques ou voies ou pour celles des autres personnes. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En outre, le projet pourra être refusé si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

En outre, dans les secteurs à vocation d'OAP sur les documents graphiques du règlement, les conditions de desserte sont soumises au respect des orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

Article UBm III-2 : Desserte par les réseaux

UBm III-2.1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

UBm III-2.2) Assainissement des eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité admise dans la zone, doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public, la construction sera équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

UBm III-2.3) Assainissement des eaux pluviales

A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Il pourra être exigé le traitement avant rejet aux réseaux publics, des eaux résiduaires et des eaux de ruissellement des aires imperméabilisées nécessaires aux installations à usage d'activité admises dans la zone.

Les eaux de ruissellement provenant des constructions et installations réalisées doivent être gérées à la parcelle.

UBm III-2.4) Desserte électrique et en télécommunications

Les éventuels raccordements doivent être effectués en souterrain depuis les réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

UBm III-2.5) Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.

REGLEMENT DE LA ZONE UI

Section 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UI 1-1) : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,
- L'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage
- Le stationnement de caravanes sous réserve des dispositions de l'article UI2.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les installations classées ne répondant pas aux conditions énoncées à l'article UI 1-2.1,
- L'habitation sauf les dispositions de l'article UI2,
- Les installations et travaux divers autres que ceux évoqués à l'article UI 1-2.1,

Article UI 1-2) : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

UI 1-2.1) : Sont limitées les destinations et sous destinations suivantes :

- Les occupations et utilisations du sol soumises ou non à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absence de risques et de nuisances pour le voisinage),
- Les constructions à destination d'habitation sous réserve qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement ou à la surveillance des établissements et qu'elles soient intégrées au bâtiment principal de l'activité.
- Les bâtiments à équipements collectifs, cantines, restaurants d'entreprises, locaux sociaux, foyers, logements de passage strictement liés au fonctionnement de la zone ou à celui des établissements,
- Les équipements publics, installations et travaux divers nécessaires à l'aménagement de la zone.
- En dehors des terrains aménagés, les caravanes doivent être entreposées dans les remises, sous auvents ou carports édifiés sur le terrain de résidence de l'utilisateur.
- Les antennes de radiotéléphonie, à condition qu'elles soient implantées à plus de 200 mètres des équipements sanitaires, scolaires ou d'hébergement de personnes âgées et de toute habitation sauf sur sites déjà occupés,
- Les affouillements et exhaussements de sols doivent être liés à des travaux de construction et d'aménagement d'espaces ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

UI 1-2.2) : Protections, risques, nuisances

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UI 2-1 – Volumétrie et implantation des constructions

Il n'est pas fixé de règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives :

- Pour les ouvrages d'utilité publique et pour les ouvrages publics de faible emprise au sol.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

UI 2-1.1) : Emprise au sol des constructions

En zone UI, l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions réalisées avant la date d'approbation du présent règlement. Dans ce cas, l'emprise maximale est portée à 70 % de la superficie de l'unité foncière.

UI 2-1.2) : Hauteur des constructions

La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, pris au milieu de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Elle est fixée à 10 mètres.

Elle peut atteindre 14 m, sous réserve que la construction soit implantée à au moins 30 m de la limite de la zone UB.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer pour l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.

UI 2-1.3) : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

- Les constructions neuves doivent s'implanter à 15 m au moins de l'axe des routes de la Bretagne et rue Gaston Coûté.
- Dans le reste de la zone, les constructions ou les installations ne pourront être implantées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies.
- L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone, sous réserve que le recul existant avant aménagement ne soit pas diminué.

UI 2-1.4) : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour tous les bâtiments, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence entre ces deux points sans être inférieure à 5 m.

Toutefois, les constructions pourront être implantées en limites séparatives lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu).

La distance est obligatoirement portée à 10 m lorsqu'il s'agit d'un établissement classé pour la protection de l'environnement.

Article UI 2-2) : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

UI 2-2.1) : Aspect extérieur

TOITURE ET COUVERTURE

Les couvertures lorsqu'elles seront vues d'une rue, des bâtiments voisins, des terrains des voisins ou de la voie ferrée, doivent être traitées avec le même soin que les parements de la façade. Un soin particulier doit être apporté aux entrées.

FAÇADE

Les matériaux qui, par leur nature, sont en général destinés à être enduits ou recouverts (parpaings, briques creuses, etc.) ne doivent pas rester apparents.

UI 2-2.2) : Les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. S'il en est édifié, elles doivent respecter les conditions suivantes

- Sur voie : mur de soubassement de 0,20 m de hauteur maximale et grillage, le tout ne dépassant pas 2 m de hauteur.
- Sur limites séparatives : même type que sur les voies mais le tout ne dépassant pas 2,50 m de hauteur.
- Sur limites séparatives le long de la voie ferrée : la clôture pourra prendre la forme d'un grillage doublé d'une haie végétale variée, le tout ne dépassant pas 2,50 m de hauteur

UI 2-2.3) : Implantation des capteurs solaires et des éoliennes domestiques

Les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l'environnement :

Ils doivent être implantés uniquement sur les constructions,

Ils sont insérés selon une composition équilibrée s'appuyant sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements,

UI 2-2.4 : Qualité environnementale

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection acoustique.

Sauf nécessités techniques liées au type d'activités, les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

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

Pour cela :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie,
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique et des énergies recyclées,

- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

STOCKAGE DES DECHETS

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Article UI 2-3) : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

SURFACES ECO-AMENAGEABLES

Elles occuperont à minima, 15 % de la superficie de l'unité foncière. Elles seront végétalisées en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre au moins deux strates végétales (herbacée, arbustive ou arborée).

Ces dispositions ne sont pas applicables aux équipements techniques liés aux différents réseaux et aux extensions de constructions à destination d'activités.

ESSENCES VEGETALES

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les arbres ou groupements d'arbres existants les plus remarquables (sujets adultes, en bon état phytosanitaire, présentant un intérêt visuel ou fonctionnel, ou d'une essence rare) doivent être maintenus dans les projets d'aménagement d'ensemble. En cas d'impossibilité, leur suppression est compensée par la plantation d'arbres en nombre similaire.

Article UI 2-4) : Stationnement

Des espaces suffisants doivent être réservés pour assurer, en dehors des voies livrées à la circulation publique, le stationnement des véhicules. Pour le calcul de ces surfaces, il est tenu compte du nombre de véhicules de livraison de service et des véhicules du personnel. Toutes dispositions doivent être prises pour réserver sur chaque lot des dégagements nécessaires au stationnement, aux manœuvres, aux opérations de chargement et de déchargement et aux manutentions, afin qu'il n'en résulte aucun encombrement sur les voies publiques.

Ces stationnements pourront être matérialisés sur les surfaces libres représentant au minimum 40 % de la parcelle.

Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent les constructions et installations nouvelles autorisées ainsi que les changements de destination, sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Section 3 – Équipements et réseaux

Article UI 3-1) – Desserte par les voies publiques ou privées

UI 3-1.1) : Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès et la voirie devront être conformes aux dispositions de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme.

Les accès à toute construction devront se faire à partir d'une voie publique avec toutes les caractéristiques d'une voie de circulation pour les véhicules.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

UI 3-1.2) : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les voies nouvelles doivent permettre conformément aux réglementations en vigueur :

- L'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules,
- Le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale.

De plus, les voies nouvelles de plus de 50 mètres de longueur qui se terminent en impasse doivent comporter à leur extrémité une plate-forme permettant le demi-tour des véhicules de secours selon les normes en vigueur.

Article UI 3-1.3) : Desserte par les réseaux

a) : Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

b) Assainissement des eaux usées

Eaux résiduaires industrielles :

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré- épurés répondant aux spécifications du règlement d'assainissement de la ville de Saint- Ay et de la réglementation en vigueur des installations classées.

Eaux usées domestiques :

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. A défaut, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement et évacuées conformément aux prescriptions de la réglementation sanitaire en vigueur.

Eaux de refroidissement :

Elles seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, mais leur température ne devra pas excéder 20° C et elles devront être exemptées de pollution et de matière de toute nature, décantable ou flottable.

c) Assainissement des eaux pluviales

Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0 de l'article R.214- 1 du code de l'environnement répondent dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.

Les prescriptions peuvent prendre la forme d'une limitation du débit rejeté au réseau.

Le choix des dispositifs techniques et des modes de gestion permettant de respecter ces prescriptions est de la responsabilité du pétitionnaire du permis de construire ou d'aménager. Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapotranspiration par la végétation sont préférés aux autres solutions (gestion prioritaire à la parcelle, bassin d'infiltration, puisard, structures alvéolaires, tous ouvrages dimensionnés, après étude, au regard des spécificités de l'opération et du site concerné.)

Les dispositifs permettant de limiter ou de contrôler le débit d'eaux pluviales rejetées à l'égout font l'objet d'une exploitation et d'un entretien appropriés afin de garantir le respect et la pérennité des prescriptions imposées.

d) Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

Les canalisations de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à la construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité sont admis sauf mention contraire. Les servitudes et contraintes relatives à la présence de réseaux de gaz sont détaillées en annexe.

e) Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.

REGLEMENT DE LA ZONE UE

Section 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UE-I.1) Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités. Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,
- L'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage.
- Le stationnement de caravanes sous réserve des dispositions de l'article UE2
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les installations classées ne répondant pas aux conditions énoncées à l'article UE2,
- Les bâtiments à usage d'habitation autres que ceux évoqués à l'article UE2,
- Les installations et travaux divers autres que ceux évoqués à l'article UE2.
- Les installations de traitement des eaux usées sauf en secteur UEs.

Article UE-I.2) Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

UE I-2.1) Sont limitées les destinations et sous destinations suivantes.

- Les occupations et utilisations du sol soumises ou non à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors :
 - o qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absence de risques et de nuisances pour le voisinage);
 - o que leurs exigences de fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient destinées aux logements de fonction.
- Les affouillements et exhaussements de sols doivent être liés à des travaux de construction et d'aménagement d'espaces ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Les équipements publics, installations et travaux divers nécessaires à l'aménagement de la zone.
- Les antennes de radiotéléphonie, à condition qu'elles soient implantées à plus de 200 mètres des équipements sanitaires, scolaires ou d'hébergement de personnes âgées et de toute habitation sauf sur sites déjà occupés,
- En dehors des terrains aménagés, les caravanes doivent être entreposées dans les remises, sous auvents ou carports édifiés sur le terrain de résidence de l'utilisateur.
- En secteur UEs : Les installations de traitement des eaux usées.
- En secteur UEc le collège départemental.

UE I-2.2) : Protections, risques, nuisances

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UE-II-1) Volumétrie et implantation des constructions

Il n'est pas fixé de règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives :

- Pour les ouvrages d'utilité publique et pour les ouvrages publics de faible emprise au sol.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

UE II-1.1) Emprise au sol des constructions

En zone UE, l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions réalisées avant la date d'approbation du présent règlement. Dans ce cas, l'emprise maximale est portée à 70 % de la superficie de l'unité foncière.

UE II-1.2) Hauteur des constructions maxi/mini

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, pris au milieu de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au sommet du bâtiment.

La hauteur maximale autorisée des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au point le plus élevé.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.

UE II-1.3) Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à au moins 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation générale.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer pour l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone, sous réserve que le recul existant avant aménagement ne soit pas diminué.

UE II-1.4) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour tous les bâtiments, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence entre ces deux points sans être inférieure à 5 m.

Toutefois, les constructions pourront être implantées en limites séparatives lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu).

La distance est obligatoirement portée à 10 m lorsqu'il s'agit d'un établissement classé pour la protection de l'environnement.

Article UE II-2) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

UE II-2.1) Aspect extérieur

TOITURE ET COUVERTURE

Les couvertures lorsqu'elles seront vues d'une rue, des bâtiments voisins, des terrains des voisins ou de la voie ferrée, doivent être traitées avec le même soin que les parements de la façade. Un soin particulier doit être apporté aux entrées.

FAÇADE

Les matériaux qui, par leur nature, sont en général destinés à être enduits ou recouverts (parpaings, briques creuses, etc.) ne doivent pas rester apparents.

UE II-2.2 : Les clôtures

Les clôtures doivent respecter les conditions suivantes :

- Sur voie : mur de soubassement de 0,20 m de hauteur maximale et grillage, le tout ne dépassant pas 2 m de hauteur.
- Sur limites séparatives : même type que sur les voies mais le tout ne dépassant pas 2,50 m de hauteur.

En zone UEs : sur limites séparatives le long de la voie ferrée : la clôture pourra prendre la forme d'un grillage doublé d'une haie végétale variée, le tout ne dépassant pas 2,50 m de hauteur.

UE II-2.3) Implantation des capteurs solaires et des éoliennes domestiques

Les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l'environnement :

- Ils doivent être implantés uniquement sur les constructions,
- En toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture,

UE II-2.4) Qualité environnementale

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection acoustique.

Sauf nécessités techniques liées au type d'activités, les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

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

Pour cela :

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

STOCKAGE DES DECHETS

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Article UE II-3) Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

SURFACES ECO-AMENAGEABLES

Elles occuperont à minima, 15 % de la superficie de l'unité foncière. Elles seront végétalisées en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre au moins deux strates végétales (herbacée, arbustive ou arborée).

La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux équipements techniques liés aux différents réseaux et aux extensions de constructions à destination d'activités.

MARGE DE REcul

À l'exception des accès, les marges de recul sur rue sont aménagées en espaces verts ou en espaces minéraux plantés d'arbres.

ESSENCES VEGETALES

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les arbres ou groupements d'arbres existants les plus remarquables (sujets adultes, en bon état phytosanitaire, présentant un intérêt visuel ou fonctionnel, ou d'une essence rare) doivent être maintenus dans les projets d'aménagement d'ensemble. En cas d'impossibilité, leur suppression est compensée par la plantation d'arbres en nombre similaire.

Article UE II-4) Stationnement

Des espaces suffisants doivent être réservés pour assurer, en dehors des voies livrées à la circulation publique, le stationnement des véhicules. Pour le calcul de ces surfaces, il est tenu compte du nombre de véhicules de livraison de service et des véhicules du personnel. Toutes dispositions doivent être prises pour réserver sur chaque lot des dégagements nécessaires au stationnement, aux manœuvres, aux opérations de chargement et de déchargement et aux manutentions, afin qu'il n'en résulte aucun encombrement sur les voies publiques.

Ces stationnements pourront être matérialisés sur les surfaces libres représentant au minimum 40 % de la parcelle.

Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent les constructions et installations nouvelles autorisées ainsi que les changements de destination, sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries.
- Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Section 3 – Équipements et réseaux

Article UE III-1)– Desserte par les voies publiques ou privées

UE III-1.1) Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès et la voirie devront être conformes aux dispositions de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme.

Les accès à toute construction devront se faire à partir d'une voie publique avec toutes les caractéristiques d'une voie de circulation pour les véhicules.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

UE III-1.2) Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les voies nouvelles doivent permettre conformément aux réglementations en vigueur :

- L'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules,
- Le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale.

De plus, les voies nouvelles de plus de 50 mètres de longueur qui se terminent en impasse doivent comporter à leur extrémité une plate-forme permettant le demi-tour des véhicules de secours selon les normes en vigueur.

Article UE-III-2) Desserte par les réseaux

UE III-2.1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

UE III-2.2) Assainissement des eaux usées

L'assainissement collectif a été transféré à la Communauté de communes de Terres Val de Loire depuis le 1^{er} janvier 2018. L'assainissement non collectif est de la compétence communale.

Eaux résiduaires industrielles :

- Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré- épurés répondant aux spécifications du règlement d'assainissement de la ville de Saint- Ay et de la réglementation en vigueur des installations classées.
- Eaux usées domestiques :
Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. A défaut, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement et évacuées conformément aux prescriptions de la réglementation sanitaire en vigueur.
- Eaux de refroidissement :
Elles seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, mais leur température ne devra pas excéder 20° C et elles devront être exemptées de pollution et de matière de toute nature, décantable ou flottable.

UE III-2.3) Assainissement des eaux pluviales

Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0 de l'article R.214-1 du code de l'environnement répondent dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.

Les prescriptions peuvent prendre la forme d'une limitation du débit rejeté au réseau ou d'une obligation d'abattement minimum pour une pluie de référence.

Le choix des dispositifs techniques et des modes de gestion permettant de respecter ces prescriptions est de la responsabilité du pétitionnaire du permis de construire ou d'aménager. Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapotranspiration par la végétation sont préférés aux autres solutions (gestion prioritaire à la parcelle, bassin d'infiltration, puisard, structures alvéolaires, tous ouvrages dimensionnés, après étude, au regard des spécificités de l'opération et du site concerné.)

UE III-2.4 Desserte électrique, desserte en télécommunications

Les éventuels raccordements doivent être effectués en souterrain depuis les réseaux publics d'électricité et de télécommunication

UE 8-5 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.

TITRE 3

RÈGLES ET DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES À URBANISER

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Elle comprend :

La zone AU_b : zone à urbaniser à vocation de zone UB

La zone AU_i : zone à urbaniser à vocation de zone UI

L'ensemble des dispositions ci-après s'applique sous réserve des dispositions du Titre 1.

REGLEMENT DE LA ZONE AUb

Section 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article AUb-1 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités. Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions à destination de commerces de gros,
- L'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage
- Le stationnement de caravanes sous réserve des dispositions de l'article UB2
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel et matériaux) à l'air libre.

Article AUb-2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

- En dehors des terrains aménagés les caravanes doivent être entreposées dans les bâtiments, remises, auvents et carports édifiés sur le terrain de la résidence de l'utilisateur et ce dans la limite d'une caravane par îlot de propriété
- Seuls les dépôts nécessaires à l'activité exercée sont admis.
- Les affouillements et exhaussements de sols doivent être liés à des travaux de construction et d'aménagement d'espaces ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ,
- les occupations et utilisations du sol soumises ou non à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors :
 - qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absence de risques et de nuisances pour le voisinage);
 - que leurs exigences de fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité.
- Les constructions et utilisations des sols sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation prévues pour la zone, et d'être compatible avec les infrastructures publiques.
- Au surplus toute construction, pour être autorisée devra s'inscrire dans une opération d'aménagement pouvant porter sur tout ou partie de la zone AU.
- Les extensions limitées des bâtiments existants à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à l'agrandissement ou à l'amélioration de logements existants et que ne soit réalisé qu'un seul abri de jardin par habitation..
- Les antennes de radiotéléphonie, à condition qu'elles soient implantées à plus de 200 mètres des équipements sanitaires, scolaires ou d'hébergement de personnes âgées et de toute habitation sauf sur sites déjà occupés,

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les prescriptions édictées dans la section 2 du règlement de la zone UB sont applicables au sein de la zone AUb.

Section 3 – Équipements et réseaux

Les prescriptions édictées dans la section 3 du règlement de la zone UB sont applicables au sein de la zone AUb.

Chapitre 2

Règles et dispositions applicables à la zone AUi

Cette zone est destinée à accueillir le développement de l'urbanisation à vocation d'activités, en continuité de la zone existante.

Section 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article AUi-1 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités. Sont interdits :

- Les installations classées ne répondant pas aux conditions énoncées à l'article Ui 1-2.1
- Les installations et travaux divers autres que ceux nécessaires à l'aménagement de la zone.
- Les bâtiments à usage d'habitation autres que ceux nécessaires et indispensables au gardiennage.

Article AUi-2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Sont autorisés, sous réserve que les opérations mentionnées ci-après constituent une tranche s'intégrant dans un schéma d'organisation de l'ensemble de la zone compatible avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durable, et que soient réalisés les équipements conçus en fonction de l'aménagement de l'ensemble de la zone, les lotissements à usage d'activités ainsi que les locaux de vie liés à leur fonctionnement et/ou les constructions et installations non classées à usage d'industrie, d'artisanat, de commerce, d'entrepôt, de bureaux ou d'équipement public.

Sont autorisées Les antennes de radiotéléphonie, à condition qu'elles soient implantées à plus de 200 mètres des équipements sanitaires, scolaires ou d'hébergement de personnes âgées et de toute habitation sauf sur sites déjà occupés,

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les prescriptions édictées dans la section 2 du règlement de la zone UI sont applicables au sein de la zone AUi.

Section 3 – Équipements et réseaux

Les prescriptions édictées dans la section 3 du règlement de la zone UI sont applicables au sein de la zone AUi.

RÈGLES ET DISPOSITIONS DE LA ZONE A

La zone agricole comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

L'ensemble des dispositions ci-après s'applique sous réserve des dispositions du Titre 1.

REGLEMENT DE LA ZONE A

Section 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article A.I-1 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Tous les types d'affectations des sols et de constructions sont interdits, à l'exception de ceux respectant les prescriptions visées à l'article A-2.

Article A.I-2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

A.I 2-1 : Sont soumis à des affectations particulières :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics exclusivement liés aux voiries et réseaux divers;
- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées et à condition d'être implantées à proximité et dans la continuité des exploitations agricoles existantes ;
- Les constructions à destination d'habitation (incluant les annexes à l'habitation) quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient limitées à un logement par exploitation et implantées à moins de 50 mètres des bâtiments principaux, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées ;
- La diversification de l'activité agricole au sein des exploitations agricoles existantes :
 - o Exploitations équestres de dressage, d'entraînement et haras, relevant du régime agricole
 - o Transformation, conditionnement et commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production
 - o Structures d'accueil touristique, notamment d'hébergement touristique et de restauration, par la réutilisation des bâtiments de l'exploitation agricole existante, identifiées sur le plan de zonage comme bâti à vocation agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination
- L'aménagement, la réhabilitation et l'extension des constructions existantes à destination d'habitation dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU
- Les annexes des constructions existantes à destination d'habitation, dans la limite de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol cumulée à la date d'approbation du PLU. Ces annexes doivent être implantées à moins de 20 mètres de la construction existante;
- La création de piscines, dans la limite totale de 50 m² d'emprise au sol sur le terrain d'assiette d'une construction existante à destination d'habitation ;
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés sur la parcelle concernée. Les exhaussements de sol sont limités à 0,60 m par rapport au terrain naturel ;
- Les antennes de radiotéléphonie, à condition qu'elles soient implantées à plus de 200 mètres des équipements sanitaires, scolaires ou d'hébergement de personnes âgées et de toute habitation sauf sur sites déjà occupés,
- Les éoliennes à condition qu'elles correspondent à un usage domestique et qu'elles soient limitées à une éolienne par bâtiment autorisé.

A.I 2-2 : Protections, risques, nuisances

Des éléments remarquables bâtis à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Des éléments et ensembles à protéger (espace boisé classé, espace paysager, alignement d'arbres, cône de vue, vue remarquable) sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.113-1, L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments et ensembles à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement ;

Des mares et zones humides à protéger sont identifiées sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme. Sur 5 mètres au-delà des bords de ces espaces, les constructions sont interdites ;

La zone A est concernée par des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe 3 définies par la DRIEE. Dans ce cadre, pour toute ouverture à l'urbanisation dans ces enveloppes, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 (analyse de la flore et du sol) ;

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

Article A I-3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A II-1 – Volumétrie et implantation des constructions

A II-1.1 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

A II-1.2: Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'affouillement et/ou d'exhaussement jusqu'au point le plus haut (faîtage). Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée en tout point du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

La hauteur des constructions nouvelles à destination d'habitat ne doit pas excéder 9 mètres.

Les annexes isolées des constructions à destination d'habitat ne peuvent dépasser une hauteur totale de 3 mètres.

L'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes à destination d'habitat, et la hauteur des constructions existantes en secteur Ah, est autorisé sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

La hauteur des bâtiments d'exploitation agricole ne doit pas excéder 10 mètres.

La hauteur maximale autorisée des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne doit pas excéder 12 mètres.

A II-1.3 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- à au moins 10 mètres de l'alignement de la voie publique
- à 20 m au moins de l'alignement de la RD 2152, lorsqu'une marge de recul est indiquée au règlement graphique.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone sous réserve que la distance par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne soit pas diminuée ;

Les dispositions édictées ci-dessous par le présent article peuvent ne pas être imposées pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, sous réserve que ceux-ci ne portent pas atteinte au cadre bâti.

A II-1.4 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions à destination d'habitation doivent s'implanter en retrait d'au moins 4 mètres des limites séparatives de propriété. Ce recul est porté à 6 mètres pour tous les autres types de constructions.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif pour lesquelles, en cas de retrait, celui-ci doit être de 0,5 m minimum ;
- L'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - Que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée ;
 - Que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Article A II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

A II-2.1 Les constructions à usage d'habitations et leurs annexes admises en zone A.

A.II-2.1.1) Les toitures

Aucune règle n'est fixée pour les équipements et bâtiments d'intérêt collectif, pour les serres et les vérandas.

a) Mode de couverture des toitures des constructions principales

Les modes de couverture sont :

- La tuile plate ou d'aspect plat petit moule à raison d'au moins 16 unités au m². Les teintes font référence à la Charte du Pays Loire Beauce. Les tuiles mécaniques de teinte noire sont exclues.
- L'ardoise en pose droite.

- En cas d'extension d'une toiture non conforme aux dispositions ci-dessus, l'unité de matériaux pourra être autorisée.

b) Mode de couverture des constructions annexes à la construction principale :

- Soit les modes de couverture de la construction principale.
- Soit des modes de couverture ayant l'aspect de l'ardoise ou de la tuile, soit le bac acier mat de teinte ardoise.

c) Composition des toitures des constructions principales

Les toitures doivent être composées de la façon suivante :

Les toitures des constructions sont à au moins deux versants présentant une inclinaison comprise entre 35 et 45°. Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition, tels que les lucarnes, terrassons, croupes, sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Les toitures terrasses sont autorisées.

En cas d'extension d'une toiture non conforme aux dispositions ci-dessus, une composition différente pourra être autorisée.

d) Composition des toitures des constructions annexes

Les toitures sont :

- Soit à 2 pans avec une pente d'au moins 20°
- Soit en appentis avec une pente d'au moins 15°
- Pour les constructions annexes de moins de 10 m², situées en cœur d'îlots, Il n'est pas fixé de règles concernant la pente de toit.
- Les toitures cintrées sont admises :
 - pour les abris voiture et camping-car
 - pour les auvents de moins de 30 m² de surface (projection verticale)



e) Ouvertures en toiture

Les ouvertures en toiture sont :

- Les lucarnes :
 - Les lucarnes existantes sur les pans de toiture donnant sur le domaine public, sont restaurées, ou remplacées par des lucarnes de caractéristiques et d'aspect similaires
 - Si les lucarnes ont fait l'objet de transformations postérieures à leur construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.
 - En cas d'ajout de nouvelles lucarnes à une construction existante, celles-ci doivent avoir des dimensions analogues et la même typologie que les lucarnes préexistantes.
 - La toiture des lucarnes peut être bombée ou cintrée.
- Les châssis de toit :

Il n'est pas fixé de règles.

A II-2.1.2) Les façades**a) Parements de façade**

- Les murs des constructions doivent être constitués, soit par des matériaux naturels restant apparents (bois, pierre, briques, etc.), soit recouverts d'un enduit.
- Une unité d'aspect est recherchée pour toutes les façades de la construction, des annexes et des murs de clôtures.
- Les soubassements, ainsi que les éléments de décor des constructions anciennes d'architecture traditionnelle, tels que corniches, encadrements d'ouverture doivent être préservés.

b) Les ouvertures en façade :

- Les percements nouveaux doivent respecter le rythme et les proportions des percements existants ainsi que les principes de la modénature de la façade (encadrements, corniches, frises, etc.).

A II-2.2 : Les bâtiments agricoles**a) Toitures et couverture :**

- Les matériaux utilisés doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.
- Les toitures sont en tuiles de terre cuite, en bacs aciers laqués, en plaques de fibres ciment teintées ou en ardoises.
- Les bâtiments couverts en panneaux photovoltaïques doivent être implantés à au moins 20 m de toute habitation.

b) Murs :

- Les bardages pourront être métalliques ou en bois. Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.
- Les murs maçonnés enduits sont de ton pierre (beige)

A II-2.3 Les clôtures

Les éventuelles clôtures seront réalisées à l'aide de dispositifs perméables permettant la libre circulation de la petite faune.

A II-2.4 : Implantation des éoliennes domestiques

Les éoliennes domestiques doivent être implantées sur la toiture, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation et elles ne doivent pas générer de nuisances acoustiques ni visuelles pour l'environnement immédiat.

A II-2.5 : Qualité environnementale

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection acoustique.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant. Pour cela :

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

Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés.

Article A II-3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Afin d'insérer au mieux les bâtiments d'exploitation agricole dans le paysage, des plantations d'arbres avec des essences locales doivent être réalisées aux abords du bâtiment.

Article A II-4 : Stationnement

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

Section 3 – Équipements et réseaux

Article A III-1 Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Article A III-2 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée, s'il existe, par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

REGLES ET DISPOSITIONS DE LA ZONE N

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues

REGLEMENT DE LA ZONE N

Section 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article N I-1 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Tous les types d'affectations des sols et de constructions sont interdits, à l'exception de ceux respectant les prescriptions visées à l'article N I-2.

Sous réserve des dispositions du PPRI.

Article N I-2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

N I-2.1 Dans l'ensemble de la zone, sont soumis à prescriptions :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les constructions et installations si elles sont nécessaires à l'exploitation forestière ;
- L'aménagement, la réhabilitation et l'extension des constructions existantes à destination d'habitation dans la limite de 30 % de la surface de plancher de l'habitation existante à la date d'approbation du PLU
- Les annexes des constructions existantes à destination d'habitation, dans la limite de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol cumulée à la date d'approbation du PLU. Ces annexes doivent être implantées à moins de 20 mètres de la construction existante ;
- La création de piscines, dans la limite totale de 50 m² d'emprise au sol sur le terrain d'assiette d'une construction existante à destination d'habitation ;
- L'aménagement, la réhabilitation des autres constructions existantes dans leur volume existant à la date d'approbation du PLU ;
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel ;
- Les antennes de radiotéléphonie, à condition qu'elles soient implantées à plus de 200 mètres des équipements sanitaires, scolaires ou d'hébergement de personnes âgées et de toute habitation sauf sur sites déjà occupés,
- Les éoliennes à condition qu'elles correspondent à un usage domestique et qu'elles soient limitées à une éolienne par bâtiment autorisé.
- L'aménagement de terrains de camping et les installations nécessaires à leur fonctionnement. En zone inondable, aléa 3/4 sont autorisés les sanitaires destinés au camping - caravanage existant et, s'il est indispensable à la surveillance et au fonctionnement de ces installations, le logement du gardien. Ce logement devra comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du terrain naturel, et un second niveau habitable au premier étage.
- L'aménagement de terrains de sports ou de loisirs ainsi que les installations qui sont nécessaires à leur fonctionnement sous réserve qu'elles s'intègrent dans le site. Toutefois en zone inondable aléa 3/4 ne peuvent être autorisés que les vestiaires et sanitaires non gardés nécessaires au fonctionnement de ces terrains.
- Les ouvrages d'utilité publique et les ouvrages publics de faible emprise tels que pylônes électriques, transformateurs, sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause la vocation de la zone et que la forme et la couleur des ouvrages soient compatibles avec la perception des paysages agricoles, naturels ou urbains.

- Les extensions limitées de bâtiments existants nécessaires à l'habitation, sous réserve qu'elles forment une unité d'architecture avec le bâtiment principal.
- Les piscines sous réserves qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site, qu'elles ne fassent l'objet d'aucune coupe ou abattage d'arbre et qu'elles ne dépassent pas le niveau du sol existant.
- En zone inondable les extensions des constructions existantes ainsi que les éléments de séparation intérieurs aux propriétés (tels que les murs, claustras et grillages) sont soumis à des règles particulières par le PPRI annexé au présent règlement.

N I 2-2 : Protections, risques, nuisances

Des éléments remarquables bâtis à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Des éléments et ensembles à protéger (espace boisé classé, espace paysager, alignement d'arbres, cône de vue, vue remarquable) sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.113- 1, L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments et ensembles à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement ;

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

Article N I-3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N II-1 – Volumétrie et implantation des constructions

N II-1.1 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

N II-2.2 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'affouillement et/ou d'exhaussement jusqu'au point le plus haut (faîtage). Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée en tout point du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'affouillement et/ou d'exhaussement jusqu'au point le plus haut (faîtage ou acrotère). Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée en tout point du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

L'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes à destination d'habitat est autorisé sous réserve après aménagement de ne pas dépasser la hauteur initiale.

Les annexes isolées des constructions existantes à destination d'habitat ne peuvent dépasser une hauteur totale de 3 mètres.

La hauteur maximale autorisée des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne doit pas excéder 12 mètres.

N II-2.3 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- à au moins 6 mètres de l'alignement de la voie publique
- à 20 m au moins de l'alignement de la RD 2152, lorsqu'une marge de recul est indiquée au règlement graphique.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- L'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone sous réserve que la distance par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne soit pas diminuée ;
- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif, pour lesquelles l'implantation peut être à l'alignement de la voie ou en recul de 0,5 m minimum.

N II-2.4 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions à destination d'habitation doivent s'implanter en retrait d'au moins 4 mètres des limites séparatives de propriété.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif pour lesquelles, en cas de retrait, celui-ci doit être de 0,5 m minimum ;
- L'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - o Que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée ;
 - o Que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Article N II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les dispositions qui suivent concernent uniquement les habitations et leurs annexes

N.II-2.1) Les toitures

Aucune règle n'est fixée pour les équipements et bâtiments d'intérêt collectif, pour les serres et les vérandas.

a) Mode de couverture des toitures des constructions principales

Les modes de couverture sont :

- La tuile plate ou d'aspect plat petit moule à raison d'au moins 16 unités au m². Les teintes font référence à la Charte du Pays Loire Beauce. Les tuiles mécaniques de teinte noire sont exclues.
- L'ardoise en pose droite.
- En cas d'extension d'une toiture non conforme aux dispositions ci-dessus, l'unité de matériaux pourra être autorisée.

b) Mode de couverture des constructions annexes à la construction principale :

- Soit les modes de couverture de la construction principale.
- Soit des modes de couverture ayant l'aspect de l'ardoise ou de la tuile, soit le bac acier mat de teinte ardoise.

c) Composition des toitures des constructions principales

Les toitures doivent être composées de la façon suivante :

Les toitures des constructions sont à au moins deux versants présentant une inclinaison comprise entre 35 et 45°. Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition, tels que les lucarnes, terrassons, croupes, sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Les toitures terrasses sont autorisées.

En cas d'extension d'une toiture non conforme aux dispositions ci-dessus, une composition différente pourra être autorisée.

d) Composition des toitures des constructions annexes

Les toitures sont :

- Soit à 2 pans avec une pente d'au moins 20°
- Soit en appentis avec une pente d'au moins 15°
- Pour les constructions annexes de moins de 10 m², situées en cœur d'îlots, Il n'est pas fixé de règles concernant la pente de toit.
- Les toitures cintrées sont admises :
 - pour les abris voiture et camping-car
 - pour les auvents de moins de 30 m² de surface (projection verticale)

**e) Ouvertures en toiture**

Les ouvertures en toiture sont :

- Les lucarnes :
 - Les lucarnes existantes sur les pans de toiture donnant sur le domaine public, sont restaurées, ou remplacées par des lucarnes de caractéristiques et d'aspect similaires
 - Si les lucarnes ont fait l'objet de transformations postérieures à leur construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.
 - En cas d'ajout de nouvelles lucarnes à une construction existante, celles-ci doivent avoir des dimensions analogues et la même typologie que les lucarnes préexistantes.
 - La toiture des lucarnes peut être bombée ou cintrée.
- Les châssis de toit :

Il n'est pas fixé de règles.

N II-2.2) Les façades

a) Parements de façade

- Les murs des constructions doivent être constitués, soit par des matériaux naturels restant apparents (bois, pierre, briques, etc.), soit recouverts d'un enduit.
- Une unité d'aspect est recherchée pour toutes les façades de la construction, des annexes et des murs de clôtures.
- Les soubassements, ainsi que les éléments de décor des constructions anciennes d'architecture traditionnelle, tels que corniches, encadrements d'ouverture doivent être préservés.

b) Les ouvertures en façade :

- Les percements nouveaux doivent respecter le rythme et les proportions des percements existants ainsi que les principes de la modénature de la façade (encadrements, corniches, frises, etc.).

N II-2.3 Les clôtures

Les éventuelles clôtures seront réalisées à l'aide de dispositifs perméables permettant la libre circulation de la petite faune.

N II-2.4 Implantation des éoliennes domestiques

Les éoliennes domestiques doivent être implantées sur la toiture, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation et elles ne doivent pas générer de nuisances acoustiques ni visuelles pour l'environnement immédiat.

N II-2.5 Qualité environnementale

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection acoustique.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant. Pour cela :

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

STOCKAGE DES DECHETS

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés.

Article N II-3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Afin d'insérer au mieux les bâtiments d'exploitation agricole dans le paysage, des plantations d'arbres avec des essences locales doivent être réalisées aux abords du bâtiment.

Article N II-4 Stationnement

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

Section 3 – Équipements et réseaux

Article N III-1 Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Article N III-2 Desserte par les réseaux

a) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée, s'il existe, par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

b) Assainissement des eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

c) Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.



Commune de Saint-Ay
(Loiret)

RÉVISION DU PLU

ANNEXES

6.1

ANNEXES AU RÈGLEMENT

ANNEXE 1

PRÉCONISATIONS CONCERNANT LE STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS ET DES VÉLOS

1. LE STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

LE CADRE RÉGLEMENTAIRE

Les règles en matière de stationnement des véhicules motorisés sont régies par :

- la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) et la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, toutes deux mises en application par l'ordonnance du 23 septembre 2015 qui a créé les articles L.151-30 et suivants du code de l'urbanisme, relatifs au stationnement ;
- la loi portant engagement national pour l'environnement (ENE) du 12 juillet 2010 et plus particulièrement son article 57 qui a créé les articles L.111-5_2 et L.111-5_3 du code de l'urbanisme et de l'habitation (CCH)
- le décret du 25 juillet 2011 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments et aux infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos, qui a créé les articles R.111-14-4, R.111-14-5 et R.136-4 du CCH ;
- L'arrêté du 20 février 2012, relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-5 du CCH. Les dispositions du présent arrêté sont applicables aux bâtiments ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée à partir du 1er juillet 2012 et à tous les bâtiments existants à compter du 1^{er} janvier 2015 ;

DANS LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION

Stationnement des véhicules légers

> Réduction des obligations de stationnement en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques ou propres en autopartage (article L151-31)

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

> Norme plancher concernant les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État et les établissements assurant l'hébergement de personnes âgées

En application des articles L151-34 et 35, la norme plancher pour ces constructions est fixée à 1 aire de stationnement/logement. De ce fait , le PLU ne pourra exiger la construction de plus d'une aire de stationnement par logement.

> Lieu de réalisation de l'aire de stationnement

Article L151-33 : « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

Recharge des véhicules électriques

En application du décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011 : Les bâtiments à usage principal d'habitation, qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules électriques. Le type de recharge visée est la recharge normale, d'une durée de 6 à 8 h, prévue pour s'effectuer la nuit. Le minimum de places à équiper se calcule par rapport à la plus petite des valeurs suivantes :

- soit la totalité des emplacements exigés par le document d'urbanisme, s'il prévoit moins d'une place par logement ;
- soit la totalité des emplacements représentant en moyenne une place par logement, majorée du nombre de places exigées pour d'autres usages que le logement. Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

Les bâtiments visés sont ceux qui comprennent un parc de stationnement présentant des conditions de sécurités minimales pour la recharge d'un VE, c'est à dire répondant aux caractéristiques suivantes :

- parc bâti clos et couvert ;
- accès du parc réservé aux seuls occupants du parc.

L'obligation consiste en un pré-équipement du parc, afin de faciliter l'installation ultérieure d'une prise-borne de recharge par l'occupant de la place :

- alimentation en électricité du parc de stationnement, avec présence d'un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble. L'alimentation électrique ainsi que le tableau sont dimensionnés de façon à permettre la recharge normale de VE pour un minimum de 10 % des places, avec au minimum une place ;
- installation de gaines, fourreaux, chemins de câbles à partir du tableau général basse tension, permettant la desserte des places du parc ;
- prévision d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

DANS LES BÂTIMENTS À USAGE TERTIAIRE (BUREAUX, COMMERCE, ARTISANAT)

Stationnement des véhicules légers

> Fixation d'une norme plafond

Article L151-32 : « Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le

règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation. »

> Disposition concernant les locaux à usage d'exploitation commerciale, norme plafond

Art. L.111-19 et Art. L.151-36 : l'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement d'un commerce doit représenter de trois quarts à la totalité de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement.

Recharge de véhicules électriques

Les bâtiments de bureaux, qui comportent un parc de stationnement, doivent être équipés de points de charge, permettant la recharge des VE. Le type de recharge visée est la recharge normale, d'une durée de 6 à 8 h, prévue pour s'effectuer pendant la journée de travail.

Le minimum de places à équiper est de 10 % de la totalité des places du parc de stationnement destinées aux véhicules automobiles pour les aires urbaines de plus de 50 000 habitants et de 5 % dans les autres cas.

Les bâtiments visés sont ceux qui comprennent un parc de stationnement présentant des conditions de sécurités minimales pour la recharge d'un VE, c'est à dire répondant aux caractéristiques suivantes :

parc bâti clos et couvert ;

- accès du parc réservé aux salariés ;
- propriétaire unique et occupant unique de l'ensemble constitué des locaux et du parc de stationnement
- parcs dont la capacité de stationnement est supérieure à 20 places dans les aires urbaines de plus de 50 000 habitants, capacité de stationnement supérieure à 40 places dans les autres cas.

2. LE STATIONNEMENT DES VÉLOS

LE CADRE RÉGLEMENTAIRE

Les règles en matière de stationnement des vélos sont régies par :

- la loi portant engagement national pour l'environnement (ENE) du 12 juillet 2010 et plus particulièrement son article 57 qui a créé les articles L.111-5-2 et L.111-5-3 du code de l'urbanisme et de l'habitation (CCH) ;
- le décret du 25 juillet 2011 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments et aux infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos, qui a créé les articles R.111-14-4, R.111-14-5 et R.136-4 du CCH ;
- l'arrêté du 20 février 2012, relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-5 du CCH. Les dispositions du présent arrêté sont applicables aux bâtiments ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée à partir du 1er juillet 2012 et à tous les bâtiments existants à compter du 1er janvier 2015 ;
- la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

DANS LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION

Application de l'article R.111-14-4 du Code de la construction et de l'habitat

> Cet article du CCH s'applique aux bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements qui comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111.14-4 et R.111-14-5 du CCH doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

L'espace doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

L'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ; cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Le garage doit être accessible aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap.

DANS LES BÂTIMENTS À USAGE TERTIAIRE

(BUREAUX, COMMERCE, ARTISANAT)

• BUREAUX

Application de l'article R.111-14-5 du Code de la construction et de l'habitat

> Cet article du CCH s'applique aux bâtiments neufs à usage principal aux bâtiments neufs à usage principal de bureaux qui comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111.14-4 et R.111-14-5 du CCH doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

L'espace doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

L'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Le garage doit être accessible aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap.

Les besoins de stationnement sont fonction de l'importance de l'usage du vélo pour se rendre sur le site concerné. Le nombre de places de vélos standard sera calculé en fonction de la part modale ciblée :

$$N = E \times PV \times CF$$

avec :

N : Nombre de places de stationnement vélos

E : nombre d'emplois ou de personnes fréquentant quotidiennement le site

PV : part modale vélo ciblée

CF : coefficient de foisonnement. En première approximation, il pourra être retenu une valeur provisoire de 80% (à préciser par enquêtes).

Le « coefficient de foisonnement » d'un garage est égal au rapport entre la valeur maximale du nombre de vélos présents simultanément et le nombre total de cyclistes ayant accès à ce garage..

On compte 1,5 m² pour une place de stationnement vélo.

Pour convertir le nombre de places en surface, on utilisera les hypothèses de densité d'emploi moyennes suivantes :

Commerces	65 m ²
Artisanat	30 à 50 m ²
Industrie	30 à 50 m ²
Entrepôts	100 m ²

3. LES NORMES APPLICABLES EN MATIÈRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

LE STATIONNEMENT AUTOMOBILE

DESTINATION	NORMES PLANCHER MINIMUM À RESPECTER	NORMES PLAFOND
Logements <i>hors résidences pour public spécifique</i>	2 places par logement 1 place par logt locatif aidé	pas de norme plafond
Commerces <i>Superficie de l'opération ≤ 200 m2 de surface de plancher commerciale</i>	2 places par tranche de 50 m ² avec au minimum 1 place par commerce	1 place par tranche de 20 m2 de surface de plancher
Commerces <i>Superficie de l'opération > 200 m2 de surface de plancher commerciale</i>	2 places par tranche de 50 m ² jusqu'à 200 m2 puis 1 place par tranche supplémentaire de 50 m2	
Artisanat	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher avec 1 place au minimum	1 place par tranche de 60 m2
Bureaux	1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher	1 place par tranche de 40 m2
Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif <i>y compris résidences pour publics spécifiques</i>	Le nombre de places à réaliser devra être justifié au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation.	

LES PLACES DE STATIONNEMENT POUR LES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE (PMR)

L'arrêté du 1^{er} août 2006 précise qu'il faut prévoir au minimum 2 % du nombre total de places prévues pour le public.

Pour l'aménagement des places handicapées, les prescriptions sont les suivantes :

- la largeur minimale de la place de stationnement doit être de 3,30 m ;
- l'arrêté du 20 avril 2017 impose une longueur minimale de 5 mètres ;
- La pente doit être inférieure à 2 % ;
- La place doit respecter un espace horizontal au dévers près, inférieur ou égal à 2 % ;
- Pour les places situées en épi ou en bataille, une surlongueur de 1,20 m devra être matérialisée sur la voie de circulation des parkings à l'aide d'une peinture ou d'une signalisation adaptée au sol pour signaler aux PMR la possibilité d'entrer ou de sortir par l'arrière de leurs véhicules ;
- Le sol doit être non meuble et non glissant

La PMR doit pouvoir rejoindre un trottoir ou un cheminement piéton, sans danger et sans obstacle. En cas de trottoir, de marche ou autre, un passage de 80 cm de large minimum doit être prévu.

LE STATIONNEMENT POUR LES VÉLOS

DESTINATION	NORMES PLANCHER MINIMUM À RESPECTER
Logements <i>hors résidences pour public spécifique</i>	0,75 m² par logt jusqu'à 2 pièces principales 1,50 m² par logt dans les autres cas avec une superficie minimale de 5 m ²
Commerces <i>Superficie de l'opération ≤ 200 m² de surface de plancher commerciale</i>	1 emplacement vélo
Commerces <i>Superficie de l'opération > 200 m² de surface de plancher commerciale</i>	1 emplacement vélo par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 emplacement par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Bureaux	1,5 m² par tranche de 100 m ² de surface de plancher avec une superficie minimale de 5 m ²
Équipements scolaires	1 place par tranche de 12 élèves
Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif <i>y compris résidences pour publics spécifiques</i>	Le nombre de places à réaliser devra être justifié au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation.

ANNEXE 2

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES

Les recommandations architecturales et paysagères, annexées au plan local d'urbanisme, sont destinées à donner les informations nécessaires pour guider leurs choix en matière de qualité architecturale et paysagère lors de la mise en œuvre de projets de rénovation, d'extension ou de création nouvelle d'immeubles d'habitation. Leur prise en compte est le gage d'une amélioration de la qualité de vie.. Ces recommandations n'ont pas de valeur réglementaire. Le règlement du plan local d'urbanisme demeure l'élément opposable au tiers, et en particulier son article 11 concernant l'aspect extérieur des constructions.

Les recommandations sont d'ordre général et concernent l'architecture (organisation des volumes, des ouvertures, des matériaux et couleurs) et les aménagements paysagers (types de plantations recommandées et leur organisation).

1 - Recommandations générales sur l'architecture

Les recommandations architecturales concernent six thèmes :

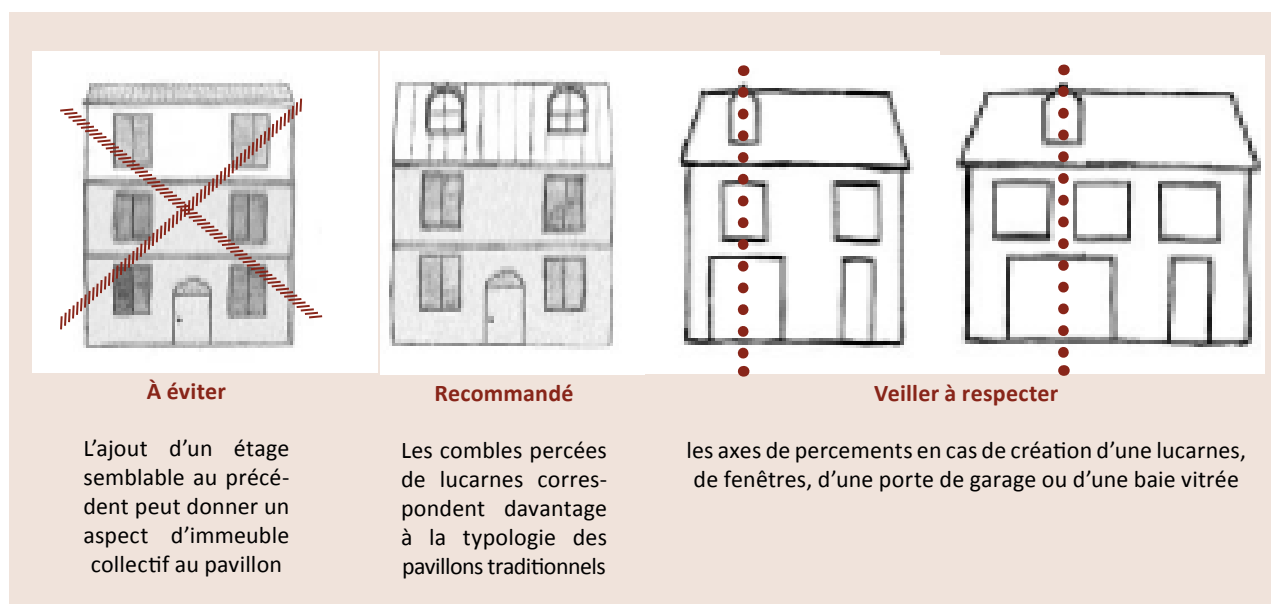
- le traitement des extensions et des volumes rapportés à la construction existante ;
- les proportions des ouvertures et baies sur les façades ;
- les toitures, leurs pentes, leurs matériaux et l'architecture des lucarnes ;
- les matériaux des façades ;
- la couleur ;
- les clôtures.

1.1 : Les extensions et les volumes rapportés

La surélévation (extension verticale) doit s'ajouter à la maison d'origine sans la dénaturer. Elle doit la compléter et la moderniser sans la dévaloriser. Elle devra en particulier respecter les proportions du bâtiment principal dans leur hauteur et dans leur emprise au sol. Lorsque la surélévation est envisagée, le volume résultant doit également être en harmonie avec le paysage de la rue environnants.

La surélévation peut nécessiter la création de percements en toiture. Ces derniers seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel situées en arrière de l'égout du toit, soit par des châssis de toit intégrés situés de préférence sur le pan de toit opposé à la rue.

Dans le cas d'une extension horizontale, celle-ci doit s'ajouter à la maison d'origine sans la dénaturer. Elle



doit la compléter et la moderniser sans la dévaloriser. Elle doit s'affirmer comme un volume nouveau qui redéfinit la volumétrie de l'ensemble en s'y adaptant. Deux possibilités existent :

- la reproduction à l'identique (volume, matériaux, techniques constructives) des constructions traditionnelles ;
- l'adjonction d'un volume résolument contemporain.

Le volume doit être de moindre importance que celui de la maison. Si la toiture est à pente, les pentes de toit devront s'approcher de celles de la toiture de la maison. Les toitures terrasses devront avoir un mur périphérique horizontal (acrotère) qui masque le complexe d'étanchéité.

L'extension devra respecter la composition et les proportions des baies et de la maison. Les travées de l'extension doivent être dans le prolongement de celles de la maison.

Les hauteurs doivent également respecter les hauteurs existantes (larmier ou bandeau intermédiaire, soubassement, appuis de fenêtres, ...).

Concernant les vérandas, pour des raisons thermiques et de durabilité, les vérandas entièrement vitrées de la couverture au sol, sont à éviter. Toute conception d'une véranda devra prendre en compte les conditions suivantes :

- le chauffage

Une véranda est soumise à d'importantes variations de températures. Elles nécessitent un système de chauffage indépendant du reste de l'habitation. Pour les préserver du gel, un chauffage par le sol est conseillé ;

- l'isolation

Dans tous les cas, une véranda ne doit pas être implantée au sud si sa toiture est vitrée. Toutefois, le double vitrage ne suffit pas à l'isolation de la véranda. Une toiture isolante ou opaque est préconisée pour lutter contre l'effet de serre en été. On peut également poser des stores à l'extérieur ou à l'intérieur en sous face de la toiture, munis d'une surface réfléchissante empêchant l'air chaud de descendre

- la ventilation

Pour éviter la condensation, une véranda doit être aérée sur toutes ses faces, avec des portes, des fenêtres, des vasistas en toiture ou à défaut un extracteur d'air.

1.2 : Les baies et ouvertures

Les fenêtres sur les façades principales visibles du domaine public devront avoir des proportions verticales : la hauteur devra avoir une valeur supérieure à la largeur.

Sur des façades anciennes rénovées ou réaménagées, les ouvertures respecteront les proportions d'origine et la composition générale de la façade : les rythmes horizontaux et verticaux des baies existantes, le rapport de proportion entre plein et vide.

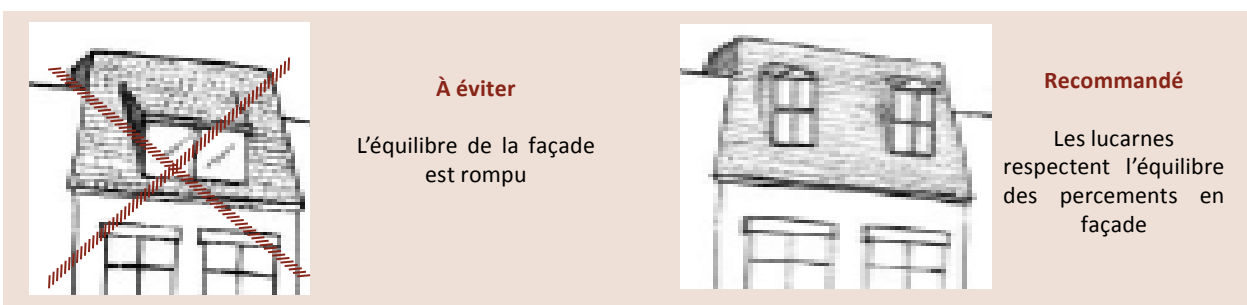
L'ajout de saillies en façade, leur volumétrie et la surface d'empiètement sur la façade, doivent respecter les caractéristiques et les proportions du bâti existant.

Les menuiseries, châssis de fenêtre, volets... seront de même type et de même couleur que les baies existantes.

Les **COFFRAGES** liés à la création de volets roulants seront disposés à l'intérieur de la construction, aucun coffrage ne devra être visible depuis l'extérieur.

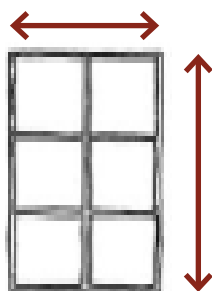
Dans le cas de création de lucarne ou de châssis de toit sur un bâti existant, il est recommandé :

- la composition et le nombre de ces percements soient en fonction de l'ordonnancement et de la longueur des façades (axés par rapport aux baies ou aux trumeaux de la façade) ;
- la dimension de la nouvelle lucarne ou du châssis de toit soit plus haute que large et d'une largeur inférieure à celle des baies du niveau inférieur ;
- la nouvelle lucarne soit positionnée dans l'axe d'une baie située au niveau inférieur. Dans le cas d'impossibilité majeure, elle peut être axée par rapport au trumeau de façade qu'elle surmonte ;
- la couverture liée à la nouvelle lucarne soit réalisée avec le même matériau que celui de la couverture de la toiture principale ;
- les menuiseries soient de même type que les baies des niveaux inférieurs. L'emploi des matériaux de type pvc n'est pas recommandé.



Les anciennes menuiseries (portes, fenêtres...) ont souvent été remplacées par des matériaux plus récents comme le PVC ou l'aluminium, qui n'offrent pas le même aspect ni les mêmes propriétés. Il est préférable de préserver le bois des ouvertures, d'autant que celui-ci peut être facilement restauré.

Il faut conserver les fenêtres à six carreaux et les persiennes, qui ont trop souvent disparu au profit des volets métalliques. La pose de double-vitrage doit s'accorder avec l'époque de construction du bâtiment.



Les percements

doivent être plus hauts que larges (rapport de 2/3 si possible).

Il faut conserver les fenêtres à six carreaux et les persiennes, qui ont trop souvent disparu au profit des volets métalliques. La pose de double-vitrage doit s'accorder avec l'époque de construction du bâtiment.

LES PERSIENNES (à lames ou en bois plein) seront traitées dans des tons clairs et neutres, en évitant les couleurs trop chaudes ou régionales (bleu atlantique, mauve...) Un contraste pourra être recherché avec les ferronneries sombres, dans le cas d'un fond de façade soutenu (en brique, par exemple).



À éviter

La couleur vert bouteille n'est pas commune en région

La ferronnerie apparente nuit à l'esthétique de l'ensemble.



Recommandé

L'ensemble huisserie/persiennes est en harmonie de teintes avec le traitement de façade et l'encadrement de pierres pleines.



Une attention particulière doit être portée aux **COFFRES DE VOLETS ROULANTS**, qui défigurent trop souvent les façades. Ils seront dissimulés dans l'ébrasement, ou à défaut, camouflés par un lambrequin (ornement découpé et souvent ajouré, plus ou moins épais, en bois ou en métal, fixé en bordure de toit ou à la partie supérieure d'une fenêtre).



À éviter

Le coffre du volet roulant est en saillie et bien visible sur la façade



Recommandé

Le coffre du volet roulant est caché par un lambrequin. Dans cet exemple, il s'agit d'un lambrequin ouvragé. Il peut être de facture plus simple.



LES FERRONNERIES (appuis de fenêtres, rampes extérieures, structures de veranda...) doivent être entretenues régulièrement par une protection antirouille et peinture.

La dégradation des ferronneries par défaut d'entretien est souvent source de désordres qui peuvent s'aggraver avec le temps : infiltrations, destabilisation des maçonneries etc.

1.3 : Les toitures

La pente des toitures en tuile ou en ardoise doit être comprise entre 35° et 45° en cas de construction traditionnelle. Toutefois, pour les extensions de constructions existantes dont la pente des toitures ne respecte pas cette disposition, les extensions de toitures peuvent se faire avec la même pente que celle de la toiture existante.

En cas de réfection de toiture, les inclinaisons de pentes seront identiques à celles de la toiture d'origine. Les matériaux utilisés traditionnellement, et donc à privilégier absolument, sont : la tuile plate et, dans une moindre mesure la tuile mécanique, l'ardoise naturelle et le zinc pré-patiné pour les toitures à très faibles pentes.



tuiles plates



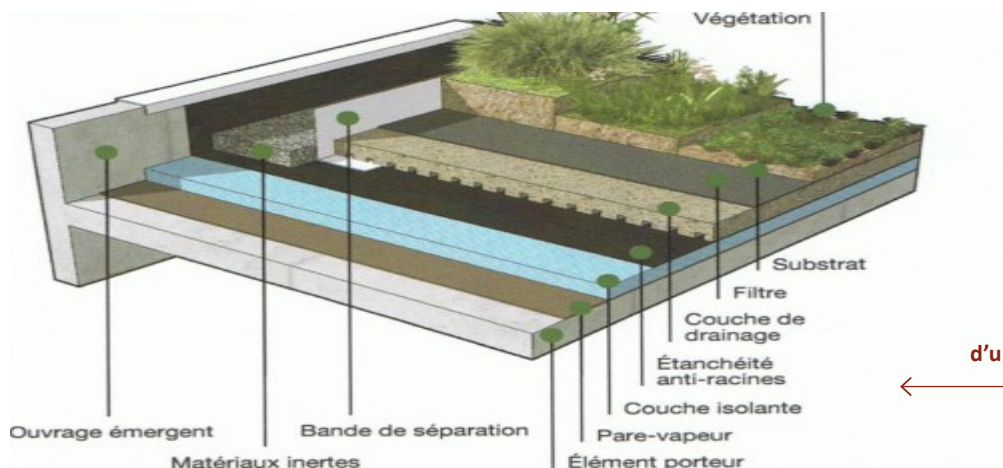
ardoises



zinc et tuiles mécaniques

LES TOITURES TERRASSES sont possibles sur les extensions à condition que, sur l'ensemble de la construction, la hauteur des acrotères par rapport au niveau du sol soit inférieure à la hauteur des égouts de toitures (gouttières).

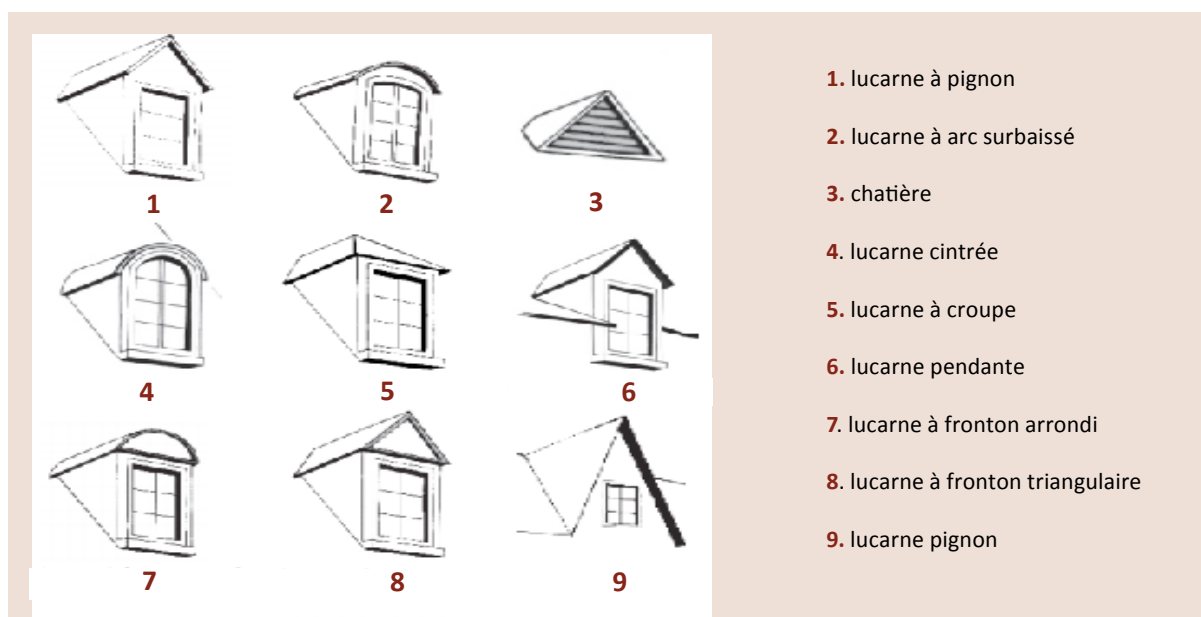
Les toitures terrasses sont également possibles sur les constructions neuves à condition qu'elles soient techniques (inaccessibles), ou bien réduites par rapport au reste de la construction. leur végétalisation est souhaitable.



structure
d'une toiture terrasse

LES LUCARNES à 2 ou 3 pentes sont préconisées, les lucarnes à 1 pente façon « chien assis » sont autorisées si leur proportion est plus haute que large.

Les châssis de toit devront être installés dans le plan de la pente de toiture et ne pas présenter de saillies.



En cas de création d'ouvertures en toiture, on évitera les fenêtres de toit, surtout en façade principale, au profit de lucarnes ou oeil de boeuf. Les lucarnes seront plus hautes que larges.

LES PANNEAUX SOLAIRES sont autorisés, et devront s'intégrer dans le bâti et s'harmoniser avec l'environnement existant. Il est recommandé de disposer les panneaux solaires plutôt en façade arrière et non en façade sur rue, ou bien sur un bâtiment annexe à la construction.



À éviter

La structure est en saillie et trop visible sur la toiture.



Recommander

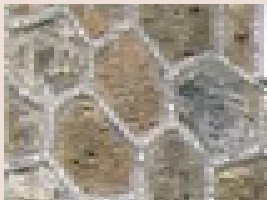
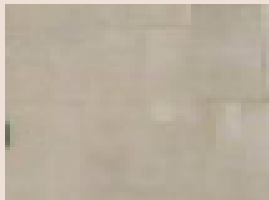
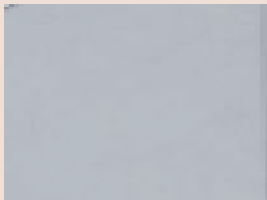
La structure est intégrée en creux dans la toiture. La trame des panneaux est équilibrée sur la toiture.

1.4 : Les matériaux de façades

Un ensemble de matériaux des façades est recommandé :

- la pierre meulière traditionnelle ;
- la brique utilisée sur la totalité d'une construction ou partiellement pour souligner des registres horizontaux de façade ;
- les enduits grattés ou talochés : le blanc pur ainsi que les couleurs vives sont proscrites ;
- les bardages bois naturels ou peints pour habiller des façades de petites extensions de maisons ; l'emploi des matériaux de type pvc n'est pas recommandé.
- les habillages de bois ainsi que les volets pourront recevoir des peintures opaques ou lasurées de tons différents. L'emploi des matériaux de type pvc n'est pas recommandé.
- les ouvrages en serrurerie de couleurs foncées sont préconisés pour les gardes corps de baies ainsi que pour les balcons.

Les maisons dont le parement est en maçonnerie de pierre, brique ou moellon ne doivent pas être recouvertes d'un enduit.

			
La brique est présente sur quelques façades des XIX^e/début XX^e siècle, mais aussi sur certaines clôtures. Brique orangée, silico-calcaire de teinte claire, apparente, enduite, elle joue un grand rôle décoratif.	La meulière Pierre dure, légère et imperméable, elle a été très utilisée en région parisienne au début du XX^e siècle. Elle peut servir de soubassement ou d'appui dans le cadre de constructions neuves.	La pierre de taille Son emploi le plus fréquent concerne les immeubles de caractère du début du XX^e siècle. Elle peut faire l'objet d'un usage élégant lorsqu'elle est associée à d'autres matériaux.	Le béton architectonique Il est surtout lié à l'architecture contemporaine. On veillera cependant à le marier avec d'autres matériaux afin d'éviter l'effet d'aplat sur de grandes surfaces.

Les façades en briques seront nettoyées et, au besoin, débarrassées des peintures anciennes afin d'en retrouver la couleur d'origine. Si l'état trop dégradé du matériau nécessite un reconditionnement, celui-ci conservera la distinction entre la brique et les joints. Le recouvrement par un enduit sera à éviter au maximum.

Les façades en pierre de taille ou en meulière seront simplement nettoyées de façon appropriée et, au besoin, traitées, mais en aucun cas recouvertes d'enduit ou peintes.

En cas d'enduit, on choisira une teinte douce ou plusieurs nuances de type ton pierre et un aspect fin.

L'emploi du bois en bardage s'intègre difficilement dans les projets d'extension, il sera réservé, avec parcimonie, aux constructions neuves singulières (équipements) ou aux éléments d'immeubles collectifs, comme les attiques.

Le rejointement devra se faire avec un mortier et des joints dont la composition, la taille et la couleur seront semblables à ceux d'origine.

Les soubassements des façades directement soumis à la rue devront faire l'objet d'un traitement approprié aux salissures occasionnées par les passages.

1.5 : La couleur

Le territoire français a été segmenté en neuf régions aux identités fortes en termes de cohérence patrimoniale, culturelle et architecturale. Des palettes de teintes s'imprégnant de l'histoire de ces terroirs sont développées pour chacun d'eux.

En région Centre, l'architecture est traditionnellement d'une grande neutralité. Outre le blanc coloré des façades des centres urbains, l'usage de la couleur est plus marqué sur les architectures rurales où les bâtiments revêtent de belles teintes de terres, de pigments naturels et d'ocres.

La majorité des façades de la commune sont dans des nuances claires et douces, peu saturées (majoritairement enduites au plâtre). Une grande homogénéité apparaît par l'emploi d'une palette réduite, mais toute en nuance. Les encadrements et les modénatures sont très souvent soit plus clairs que l'enduit soit du même ton. Néanmoins, les menuiseries telles que portes et volets peuvent se présenter souvent en rapport de contraste. Les volets sont, en effet, souvent dans une tonalité différente des autres éléments ce qui apporte une touche de couleur (vert, marron) dans la ville.

Trois facteurs définissent les qualités de la couleur :

La **tonalité** définit la place de la couleur dans le spectre coloré qui représente une infinité de nuances. Nous avons l'habitude d'en retenir trois dites *primaires* : bleu, jaune, rouge, et trois mélangées, *complémentaires* des couleurs primaires : bleu et orangé, vert et rouge, jaune et violet.

La **clarté** définit le rapport à la quantité de lumière et distingue les valeurs claires, vers le blanc, des valeurs foncées vers le noir en passant par les valeurs dites moyennes.

La **saturation** d'une couleur est fonction de sa concentration. Ainsi, un gris auquel on ajoute un bleu devient un *gris bleu*. Plus on augmente la quantité de bleu, et plus on sature le mélange. Lorsque la teinte ne varie plus, c'est que le bleu est saturé.

Le choix de la couleur doit tenir compte du lieu où l'on applique la couleur, de l'environnement coloré dans lequel elle va s'introduire, de la lumière qui éclairera cet endroit. Plus qu'en termes de nuance à déterminer, il convient de raisonner en termes de volume ou de surface colorée et en termes d'harmonie de couleurs.

Les couleurs des façades, des menuiseries et des clôtures, ne doivent pas se présenter de façon agressive : couleurs non mélangées et non saturées.

Deux principes d'harmonie colorée existent :

– *le ton sur ton ou camaïeu*

Le choix d'une teinte identique à celle de la façade, en plus clair ou plus soutenu, permet de mettre en valeur les murs des façades qui, sans ce procédé, disparaîtraient au profit des tâches colorées des menuiseries.

Les couleurs répétitives et ponctuelles sont choisies dans des teintes de même famille que celle de la façade.

– *le rapport de contraste*

Les couleurs répétitives et ponctuelles sont opposées à celle de la façade. Ce principe est recommandé pour des surfaces moyennes ou petites.

D'une manière générale, il est conseillé de choisir des couleurs moyennes, ni trop soutenues, ni trop claires pour couvrir de grandes surfaces ou pour être répétées en grand nombre. Les couleurs les plus denses sont à utiliser sur de petites surfaces pour permettre une meilleure tenue dans le temps.



À éviter

Les couleurs forment un contraste trop marqué avec les constructions avoisinantes

Recommandé

Les variations de couleurs sont en harmonie et la combinaison de plusieurs teintes (deux sont préconisées) permet d'égayer la façade et souligner les détails des modénatures et la texture des matériaux.



Dans tous les cas, le décor de façade est dans la tonalité plus claire ou plus foncée de la façade, à l'exception du soubassement qui doit être plus foncé.

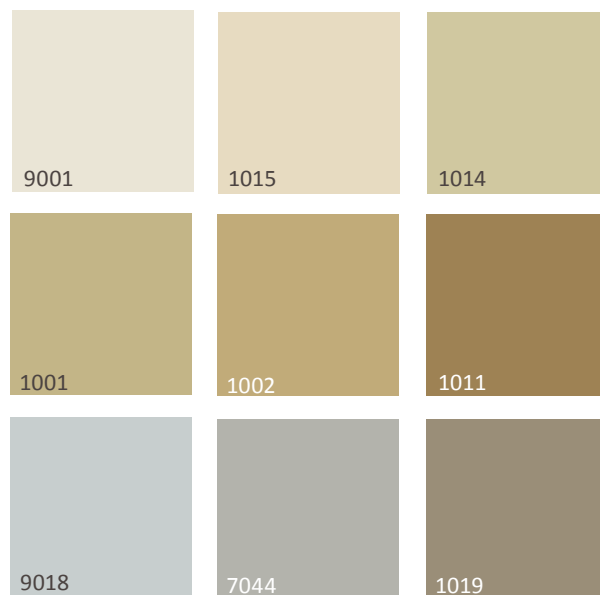
Les menuiseries telles que portes et volets pourront se présenter soit en ton sur ton (camaïeu), soit en rapport de contraste. Le choix d'une ou de l'autre disposition dépend de la couleur des murs, du type de bâtiment concerné, de la volonté de faire ressortir ou non les volets par rapport au fond et du contexte coloré avoisinant.

Les ferronneries doivent être de tonalité foncée proche du noir. Il s'agit de noirs colorés tels que des bleu ou des vert, voire des rouge et même des gris, sombres et saturés. Ces couleurs renvoient à la nature du matériau qu'il s'agisse de fonte ou d'acier ou tout autre métal.

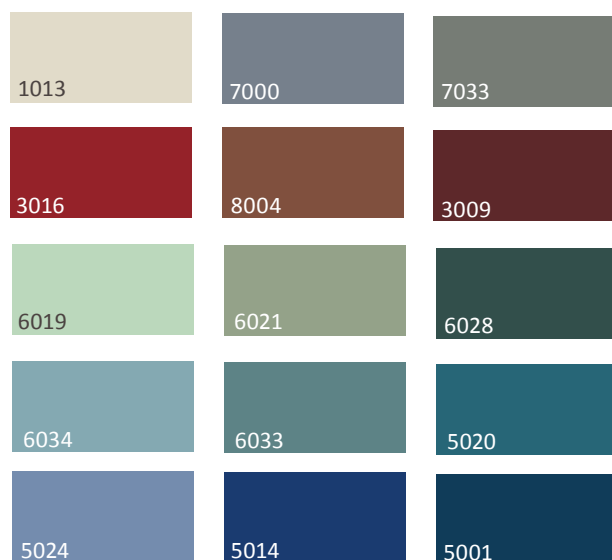
À titre d'information et d'orientation, **LES PALETTES** de la page ci-après permettent de choisir les teintes les plus appropriées pour les façades, parements, soubassements et modénatures ainsi que pour les menuiseries et ferronneries.

Le nuancier est indicatif et doit être adapté à chaque architecture. Il est possible de choisir, pour les façades, des couleurs rehaussées en prenant garde à l'impact visuel sur la rue. Le choix d'une couleur se fera toujours en tenant compte des matériaux (pierre, enduit, brique) et des coloris existants sur les façades avoisinantes, de la quantité de couleurs qui sera étalée (importance de la surface : volets, porte cochère, menuiserie...) afin de respecter une harmonie pour l'ensemble du quartier.

PALETTE GÉNÉRALE POUR LA COLORATION DOMINANTE DE LA FAÇADE :
PAREMENT, SOUBASSEMENT ET MODÉNATURES



PALETTE GÉNÉRALE POUR LA COLORATION DOMINANTE DE LA FAÇADE :
MENUISERIES, FERRONNERIES



Les références indiquées sont celles de la codification de la norme RAL.

1.6 : Les clôtures

Bien qu'elles soient le premier témoin du soin que l'on apporte à sa propriété, les clôtures peuvent être facilement oubliées ou négligées. Repères de la continuité bâtie, alignement rythmé animant les rues des espaces résidentiels, elles jouent également un rôle dans le paysage urbain et végétal de la commune.

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain : elles offrent au regard du public la façade de la ville.

Leurs principales fonctions sont :

- symbolique pour la définition des statuts ;
- technique pour la préservation de la propriété et de l'intimité de l'habitation ;
- esthétique pour la constitution du paysage urbain.

Le traitement des clôtures nécessite donc un soin tout particulier : styles, matériaux, végétation, hauteur.

À noter qu'en centre ville, la majorité des constructions existantes sont implantées à l'alignement et sur les limites de propriétés de part et d'autre de la parcelle, formant ainsi un front bâti continu. Il y a donc essentiellement des murs pleins, et quelques clôtures très qualitatives constituées de murets surmontés de barreaudage vertical. Dans les autres secteurs de la ville, dont la vocation est principalement pavillonnaire, la présence des clôtures depuis le domaine public est très prégnante.

Il existe actuellement sur la commune, principalement, deux sortes de clôtures :

- le mur bahut surmonté d'une grille, élément à privilégier dans le cadre de la constitution de clôtures sur rue ;
- la grille plantée d'une haie vive, élément à proscrire.

La clôture est réglementée à l'article 11 du règlement du PLU.



Pour rappel, les clôtures sur rue seront constituées de préférence soit par des éléments à claire-voie en bois ou en métal avec mur bahut, soit par des haies végétales. Les murs pleins sont autorisés mais non recommandés, afin de préserver un caractère qualitatif aux clôtures de la commune.

Les clôtures sur rue constituées d'un grillage ne représentent pas un aspect qualitatif et sont donc prosrites.

Les haies végétales doivent être plantées à au moins 0,50 m de la limite de terrain. La hauteur maximum n'excédera pas 2 mètres et sera comprise entre 50 cm et 1 mètre pour les murs bahut.

Aucun claustra ou cache ne devra être disposé en arrière des clôtures ajourées, qui devront le rester. Les matériaux à privilégier et constitutifs d'une clôture seront le métal et le bois. Les matériaux à base de PVC ne sont pas recommandés.

Pour le mur bahut, les matériaux utilisés peuvent être en moellon, pierre taillée, brique ou enduit comme les murs de façade.

Les éléments à claire-voie en bois peuvent être constitués d'un simple barreaudage muni de planches plates de bois peint de 5 à 7 cm de largeur et espacées de 3 à 5 cm. Les planches sont arrondies à leur sommet, la pointe ainsi arrondie devant dépasser de la lisse horizontale.

Les éléments à claire-voie en métal seront constitués d'un barreaudage fin et espacés de 3 à 5 cm.

Les éléments en métal sont recommandés.

L'usage de films plastiques à l'arrière des grilles ou grillage est pros crit, il faut privilégier la végétalisation.

LES PORTES ET PORTAILS sont des éléments importants du traitement de la clôture. Les encadrements et piliers des accès qui accompagnent les portes et portails doivent être en maçonnerie. Leur hauteur doit s'accorder avec celle de la grille et des portes et portails.

La position des portes et portails dépend :

- de l'entrée dans la maison ;
- du linéaire de clôture ;
- de la continuité de la rue ;
- de la position des arbres formant un alignement dans la rue ;
- de l'aménagement du jardin.

Afin de maintenir la cohérence de la clôture, les portes et portails seront traités :

- en ferronnerie si la clôture est accompagnée d'un barreaudage vertical métallique ;
- en bois si la clôture est accompagnée d'un barreaudage vertical en bois.

Ils seront peints de couleur sombre identique à celle de la clôture.

La largeur doit se limiter à 1,20 m pour les portes et portillons et à 3,50 m pour les portails. Les coffrets E.D.F. ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures.

Concernant les clôtures sur les limites séparatives entre parcelles, leur rôle diffère des clôtures sur rue. La clôture sur rue forme la limite avec l'espace public, elle a un rôle de façade urbaine et de protection. La clôture sur les limites entre parcelles forme la limite entre les propriétés et donc avec les voisins, elle doit favoriser les relations de bon voisinage tout en diminuant la proximité.

Pour rappel, les clôtures en limite séparative peuvent être constituées soit par un mur plein, soit par des haies végétales.

À noter que les clôtures formées par une haie vive ou taillée permettent le développement de l'aspect paysagé du quartier. La haie peut-être doublée par un grillage de couleur vert foncé (afin qu'il se confonde avec le feuillage), qui est masqué par la haie. Dans ce cas, la haie et le grillage doivent être de la même hauteur sans dépasser 2 mètres au dessus du sol naturel. L'emploi de grillage mince à triple torsion, d'anneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués est interdit.

2 - Recommandations pour les plantations

Un tableau récapitulatif des essences de haies et d'arbres et leurs caractéristiques est proposé pages

Un ensemble d'éléments est à prendre en compte pour le choix des végétaux à planter :

- le climat ;
- la nature du sol : calcaire ou acide ;
- l'épaisseur des terres végétales ;
- l'humidité du sol : sol sec ou humide ;
- la taille des végétaux adultes.

La géologie et la pédologie ont, en effet, une forte influence sur la qualité et la pérennité des plantations. Rappelons que le sol de la commune selon les secteurs est constitué par : des sables, des argiles, des marnes et des calcaires.

Il est important de connaître la nature du sol car certains végétaux ne supportent pas le calcaire ; ils sont dits calcifuges. Ces espèces croissent mal dans des sols où le PH est supérieur à la neutralité. Les espèces concernés sont entre autre : les copalmes d'Amérique (Liquidambar), les chênes, les châtaigniers, les pins, les rhododendrons, les camélias...

L'épaisseur des terres dites végétales est également à prendre en compte.

Il faudra plutôt choisir des végétaux à enracinement traçant (les racines sont à l'horizontale) dans les secteurs où l'épaisseur est faible et réserver les arbres à enracinement pivotant (les racines sont à la verticale) dans les zones où l'épaisseur est plus grande.

Les végétaux à enracinement superficiel dit traçant ont toutefois l'inconvénient de causer des désordres sur les voiries, l'asphalte des chemins piétons ou les parcs de stationnement.

On évitera par conséquent dans ce cas les peupliers, déjà peu recommandés du fait de leur faible longévité, les cèdres, les pterocaryas, les ailantes, les hêtres, les saules, voire les marronniers ou les sophoras.

Enfin, il est indispensable d'adapter la taille adulte des végétaux à la taille de la parcelle et des bâtiments pour éviter les tailles trop fréquentes sources de maladies et de dépérissements.

Le plus important est de rester conscient de la taille des végétaux. Cette erreur très souvent répétée conduit à des tailles drastiques, voire des abattages inconsidérés, qui mettent en péril les végétaux et les rendent, à la moindre tempête, dangereux pour le voisinage.

2.1 : Les haies végétales

La haie remplit plusieurs fonctions :

- une fonction de structuration : la haie marque la limite de propriété. Elle vient végétaliser une clôture ou, si elle est dense, fait elle-même office de clôture ;
- une fonction ornementale : les feuillages, les fleurs ou les fruits des arbustes offrent un panel de couleurs et de senteurs qui viennent rythmer le paysage au fil des saisons ;
- une fonction d'isolement visuel : la haie est souvent plantée dans l'objectif de s'isoler rapidement mais on oublie souvent de préserver quelques ouvertures visuelles bien placées ;
- une fonction climatique : elle protège les espaces stratégiques du jardin et de la maison contre le vent, le froid et le soleil ;
- une fonction écologique : une haie locale offre une diversité végétale qui procure abri et nourriture aux insectes, rongeurs et oiseaux du jardin ;

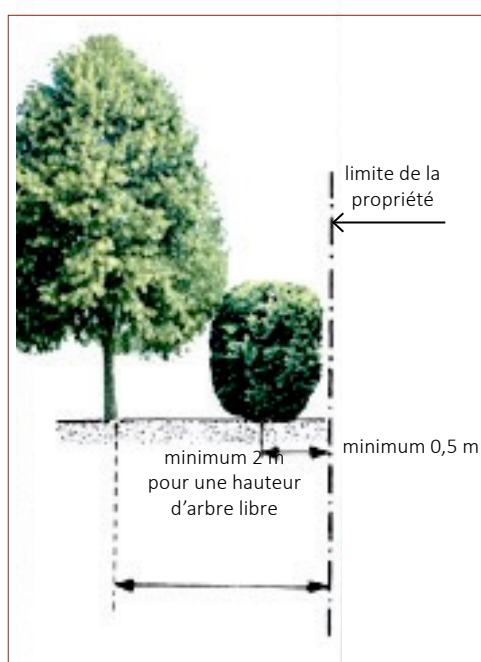
Deux formes de haies sont préconisées :

– *la haie taillée*

La haie ne doit pas dépasser le barreaudage vertical contre lequel elle s'adosse. Un espace doit être aménagé entre la haie et le barreaudage et ce dernier doit rester visible côté rue ;

– *la haie libre*

La haie libre doit être plantée en retrait de 1 mètre au moins par rapport au barreaudage afin de laisser les végétaux développer leur port naturel. Elle pourra passer légèrement au travers du barreaudage dans la mesure où elle ne gêne pas le passant de la rue. Sinon, un élagage est obligatoire et à la charge du propriétaire. La hauteur peut varier en fonction des essences choisies.



Les distances à respecter par rapport aux limites séparatives

Les distances de plantation peuvent varier en fonction de la densité souhaitée. Généralement, les végétaux sont plantés en moyenne tous les 60 à 80 cm.

Pour les **HAIES TAILLÉES**, un large panel de végétaux existe :

- les arbustes champêtres à feuilles marcescentes : hêtre, charme, charmille ;
- les arbustes champêtres à feuilles caduques : érable champêtre, noisetier, fusain d'Europe, viorne obier, viorne lantane, cornouiller sanguin, prunellier, aubépine ;
- les arbustes horticoles à feuilles caduques : forsythia, spirée ;
- les arbustes à feuilles persistantes : houx, osmanthe, prunus lusitanica (laurier du portugal), berbérís, mahonia.

Pour les **HAIES LIBRES**, il existe également un ensemble de végétaux variés :

- les arbustes champêtres à feuilles marcescentes : charme ;
- les arbustes champêtres à feuilles caduques : érable champêtre, noisetier, fusain d'Europe, viorne obier, viorne lantane, cornouiller sanguin, prunellier, néflíer, aubépine ;
- les arbustes horticoles à feuilles caduques : forsythia, groseillier fleur, rosier rugueux, spirée, seringat, cytise, deutzia, symphorine, weigela ;
- les arbustes à feuilles persistantes : houx, osmanthe, eleagnus (fusain), prunus lusitanica (laurier du portugal), berbérís, mahonia, viburnum, abbélia.

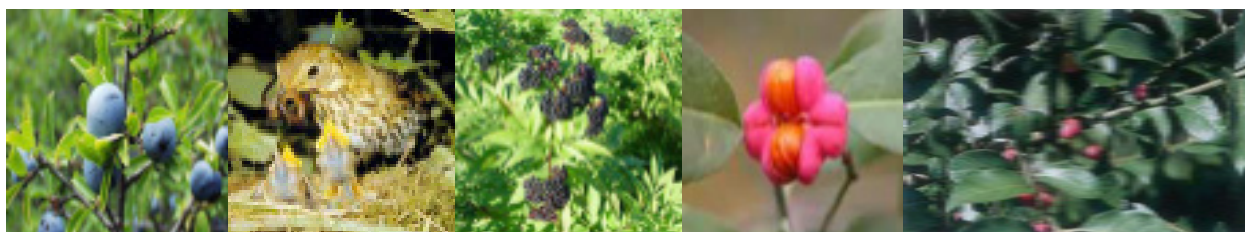
En général les haies persistantes formées de conifères, et de *prunus laurocerasus* (communément appelé laurier cerise) sont déconseillées. Ce ne sont pas des essences locales. Lorsqu'elles sont employées de façon systématique, elles banalisent et uniformisent le paysage.

Elles sont souvent utilisées dans un souci de s'isoler rapidement de son voisin mais elles deviennent vite ingérables. De pousse rapide, ils impliquent une taille très importante, à la longue ils présentent plus de tronc et de branches que de feuilles. Ils sont également particulièrement gélifs, sensibles au froid et au vent.

Aussi, plutôt que de s'enfermer derrière une muraille verte, pourquoi ne pas privilégier les haies diversifiées composées d'essences locales. Sans augmenter le budget de plantation, elles permettent un entretien facile et la garantie de végétaux adaptés aux conditions locales. Les haies locales offrent également des formes, des couleurs et des senteurs variées qui participent à l'agrément du jardin, valorisent l'identité paysagère de la commune et favorisent la diversité écologique.

Dans le cas d'une haie mixte, les végétaux choisis doivent avoir le même rythme de croissance sans quoi le développement de certains risque d'être limité par ceux qui poussent plus vite.

Inévitable pour garder une haie taillée dans les proportions souhaitées, la taille commence dès la plantation. Elle renforce et densifie la haie. Pour obtenir une belle haie, des périodes de taille sont préconisées, en fonction du type de haie. Elles peuvent avoir lieu une à deux fois dans l'année généralement entre avril/mai et septembre/octobre.



2.2 : Les arbres

Le PLU impose l'aménagement, la végétalisation ou la plantation de la parcelle par le biais de l'article 13 du règlement.

Pour rappel, les plantations existantes doivent être maintenues, sinon des plantations de remplacement seront réalisées. Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

Pour réaliser de nouvelles plantations, il est important de repérer les vues à préserver pour que les plantations permettent de cadrer les perspectives, de savoir d'où viennent les vents dominants pour mettre en place une bande boisée afin de s'en protéger, de savoir comment accompagner la terrasse afin de choisir un arbre au feuillage caduque offrant un ombrage l'été et un ensoleillement l'hiver.

Le choix des essences se fera, comme pour la haie, en fonction de l'adaptation au milieu : climat, sol, volume disponible pour le feuillage et les racines et tiendra compte du port (forme générale) de l'arbre, de la forme des feuilles, et des variations saisonnières : couleur des feuilles, fleurs, fruits, ...

Une liste d'arbres en fonction de sa taille adulte est fournie à titre indicatif :

- les arbres de haut port, au moins 20 m à l'âge adulte :
Marronnier blanc, Ailante, Cedrela, Frêne d'Amérique, Frêne d'Europe, Noyer d'Europe, Charme houblon, Philodendron, Chêne cerris, Chêne de Hongrie, Chêne rouvre, Tilleul des Bois du Caucase, Tilleul argenté, Cèdre de l'Atlas, Cèdre du Liban, Arbre aux quarante écus, Séquoia, ...

- les arbres de deuxième grandeur, entre 10 à 20 m à l'âge adulte :
Micocoulier, Marronnier rouge, Aulne spaethii, Bouleau commun, Bouleau utilis, Catalpa, Noisetier de Byzance, Frêne ornus, Paulownia, Poirier, Chêne vert, Sophora, ...
- les arbres de troisième grandeur, de moins de 10 m à l'âge adulte :
Albizzia Julibrissin, Aulne incana, Amélanchier, Mûrier à papier (Broussonetia), Cercis, Cornouiller mâle, Aubépines, Fusain d'Europe, Cytise, Laurier noble, Pommier à fleurs, Néflier, Parrotia, Photinia, Sumac, Saule Marsault, Lilas communs, Tamarix, Viorne aubier, Genévrier fastigié, Mûrier-platane,...

2.3 : Les plantes envahissantes ou invasives

Une plante envahissante ou invasive est un végétal « exotique » qui se naturalise et prolifère au détriment de la flore locale, menaçant ainsi la biodiversité, mais souvent aussi la santé ou la sécurité publique (plantes allergisantes, ...). Ces plantes sont donc à bannir.

Le Conservatoire botanique national du bassin parisien a établi une liste de sept plantes considérées comme les plus envahissantes :

- Erable negundo, Erable à feuilles de frêne
- Aster à feuilles lancéolées
- Bident à fruits noirs, Bident feuillé
- Buddleia du père David, Arbre aux papillons
- Renouée de Sakhaline
- Robinier faux-acacia
- Solidage du Canada

2.4 : Les gestes respectueux de l'environnement au jardin

Il est préférable de planter les végétaux à l'automne afin qu'ils bénéficient de la fraîcheur et des pluies automnales, favorisant la reprise de végétation.

La récupération des eaux de pluies, par exemple en reliant la gouttière du toit à une cuve, permet de stocker de l'eau pour les prochains arrosages. De plus, cela a un autre avantage écologique : limiter le ruissellement des eaux de pluies, l'encombrement du réseau de collecte communal et éviter l'inondation des terrains voisins comme le prévoit la loi sur l'eau. La loi sur l'eau oblige, pour les nouveaux lotissements, à prévoir la rétention de l'eau de pluie sur chaque parcelle ou le surdimensionnement du réseau de collecte et de la station d'épuration. Enfin, cela permet d'économiser l'eau potable. La qualité de l'eau de pluie est suffisante pour l'arrosage.

L'arrosage doit se faire le soir ou la nuit afin de limiter l'évaporation et d'éviter que les feuilles soient brûlées sous l'effet du soleil avec les gouttelettes. Préférer un arrosage légèrement plus prolongé tous les 2 ou 3 soirs plutôt qu'un arrosage rapide tous les jours afin de développer un système racinaire plus profond.

Si l'arrosage doit se faire, il est intéressant d'utiliser un système de goutte à goutte ou des tuyaux microporeux qui vont permettre une distribution adaptée et régulière d'eau au pied des plantes tout en économisant des volumes d'eau importants par rapport à un arrosage plus traditionnel (par asperseur par exemple). Il est préférable que l'eau ne soit pas calcaire car les dépôts peuvent boucher les orifices des tuyaux.

Le paillage, qui consiste à recouvrir le sol autour des plantations par de la paille, du carton, des écorces, de la sciure, des pierres est une technique qui permet de limiter l'évaporation du sol et donc d'y conserver une certaine humidité en empêchant le développement des mauvaises herbes.

Le compost est un amendement réalisé à partir des déchets organiques de la maison et du jardin ; il per-

met donc de diminuer le volume de vos poubelles et de fertiliser gratuitement le jardin.

Ce que l'on peut mettre dans le compost : épluchures, restes de repas, déchets végétaux sains de votre jardin, rouleaux de papier absorbant, papiers et cartons souillés, sciures et cendres de bois. Le compost peut se faire en simple tas par terre dans un endroit ombragé du jardin ou dans un appareil à bricoler soi-même ou à acquérir. Attention aux odeurs qui peuvent gêner votre voisinage.

Afin que le compost soit de bonne qualité, il est nécessaire de le mélanger régulièrement afin de faciliter son aération et de l'humidifier s'il se dessèche.

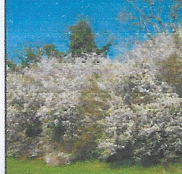
Le maintien ou la création de haies vives, qui sont des haies composées de plusieurs espèces non taillées, favorise la biodiversité. En effet, elles sont le refuge et la mangeoire des petits animaux dont les oiseaux. Selon les espèces choisies, on obtient des floraisons et des fructifications tout au long de l'année, avantage de plus par rapport à la relative monotonie des haies mono-spécifiques.

ARBRES Grande taille 20 - 30 m						
Genre		Dimension	Feuillage et port	Floraison	Exposition	Entretien
ACER platanoïdes Erable plane		H. 25 m L. 15 m	Feuillage caduc Arbre vigoureux, à larges feuilles ovales, vert sombre, virant au jaune pâle, parfois au rouge en automne.	Petites corymbes dressées de fleurs jaunes.	Rustique, au moins jusqu'à -20°C. Exposition au soleil ou à mi-ombre. Sol ordinaire, même calcaire, frais.	TAILLE (Janvier-Novembre-Décembre) De la fin de l'automne au milieu de l'hiver, tailler le bois malade ou mort et les branches se croisant pour ne garder que les branches vigoureuses et maintenir un beau port.
AESCULUS hippocastanus Marronnier commun		H. 25 m L. 20 m	Arbre vigoureux à port étalé et à larges feuilles palmées. Feuillage caduc	En avril - mai, floraison en grandes panicules de fleurs blanches marquées de jaune au printemps. Les marrons apparaissent en fin d'été.	Exposition au soleil. Sol ordinaire, humifère, frais. Rustique, au moins jusqu'à -15°C.	Taille (Février-Avril) Avant la reprise en végétation, tailler le bois malade ou mort et les branches se croisant pour ne garder que les branches vigoureuses et maintenir un beau port.
CELTIS australis Mirocoulter de Provence		H. 20 m L. 20 m	Feuillage caduc Arbre à port élégant. ... Port étalé.	Septembre-Octobre : produit de petits fruits rouges comestibles.	Assez rustique, jusqu'à -10°C. Exposition au soleil. Sol léger, sec à modérément humide.	Taille (Février-Avril) Avant la reprise en végétation, tailler le bois malade ou mort et les branches se croisant pour ne garder que les branches vigoureuses et maintenir un beau port.
CARPINUS betulus Charme commun		H. 25 m Diam : 20 m	Arbre à cime ronde ou ovoïde. Feuilles ovales vert moyen, devenant jaune orangé en automne et restant sur les rameaux, jusqu'à la fin de l'hiver. Feuillage semi-persistant		Rustique, au moins jusqu'à -20°C. Exposition au soleil ou à mi-ombre. Sol ordinaire, frais à humide.	TAILLE (Août-Septembre) en haie. Supporte une taille sévère.

ARBRES Moyenne taille 12 - 20 m						
Genre		Dimension	Feuillage et port	Floraison	Exposition	Entretien
ACER pseudoplatanus Erable sycomore		H. 30 m L. 15 m	Arbre à feuilles caractéristiques à 5 lobes. Croissance rapide.		Rustique, au moins jusqu'à -20°C. Exposition au soleil. Sol ordinaire, humifère, pas trop sec à frais.	TAILLE (Janvier Novembre-Décembre) De la fin de l'automne au milieu de l'hiver, tailler le bois malade ou mort et les branches se croisant pour ne garder que les branches vigoureuses et maintenir un beau port.
BETULA utilis Bouleau commun		H. 18m L. 10m	Feuilles caduques Arbre élégant à la ramification ouverte, avec une écorce blanc éclatant. Feuilles caduques ovales à bord en dents-de-scie, virant au jaune clair en automne.	En Avril chatons femelles jusqu'à 12 cm de long.	Rustique, au moins jusqu'à -20°C. Exposition au soleil. Sol léger, frais.	TAILLE (Février-Avril) Avant la reprise en végétation, tailler le bois malade ou mort et les branches se croisant pour ne garder que les branches vigoureuses et maintenir un beau port.
DAVIDIA involucrata Arbre à mouchoirs		H. 15m L. 10 m	Feuillage caduc Arbre à feuilles vert vif, feutrées en dessous. Superbes couleurs des feuilles en automne.	En Mai - Juin l'arbre adulte porte de grandes bractées blanches.	Rustique, au moins jusqu'à -20°C. Exposition au soleil ou à mi-ombre. Sol léger, frais à humide.	Taille (Février-Avril) Avant la reprise en végétation, tailler le bois malade ou mort et les branches se croisant pour ne garder que les branches vigoureuses et maintenir un beau port.
FRAXINUS ORNUS Frêne à fleur		H. 15 m L. 15 m	Feuillage caduc Arbre à cime touffue et rameaux rougeâtres, ponctués de jaune. Feuilles rouge pourpre en automne.	En mai fleurs parfumées, blanches en panicules compactes.	Rustique, au moins jusqu'à -20°C. Exposition au soleil. Sol ordinaire, même calcaire, frais.	Taille (Février-Avril) Avant la reprise en végétation, tailler le bois malade ou mort et les branches se croisant pour ne garder que les branches vigoureuses et maintenir un beau port.

ARBRES petite taille 12 - 20 m						
Genre		Dimension	Feuillage et port	Floraison	Exposition	Entretien
ACER campestre Erable champêtre		H. 10 m L. 3 m	Feuillage caduc doré à l'automne. Petit arbre à port dense et arrondi		Rustique, au moins jusqu'à -20°C. Soleil ou mi-ombre. Sol ordinaire, sec à modérément humide.	TAILLE (Janvier Novembre-Décembre) De la fin de l'automne au milieu de l'hiver, tailler le bois malade ou mort et les branches se croisant pour ne garder que les branches vigoureuses et maintenir un beau port.
ACER carpinifolium Erable à feuilla de charme		H. 9 m L. 9 m	feuillage marcescent Ce petit érable, souvent confondu avec le charme, a une large couronne arrondie		Exposition au soleil ou à mi-ombre. Sol ordinaire, humifère, sans trop de calcaire, frais. Rustique, au moins jusqu'à -15°C.	TAILLE (Janvier Novembre-Décembre) De la fin de l'automne au milieu de l'hiver, tailler le bois malade ou mort et les branches se croisant pour ne garder que les branches vigoureuses et maintenir un beau port.
ACER monspessulanum Erable de Montpellier		H. 15m L. 6/7m	Feuilles caduques trilobées luisantes vert foncé demeurant en place jusqu'à la fin de l'automne	Fruits rouges en grappes	Assez rustique, aime le fort ensoleillement. Résistant à la sécheresse, au vent et aux maladies. Il peut se développer en endroit sec et sol médiocre	TAILLE (Janvier Novembre-Décembre) De la fin de l'automne au milieu de l'hiver, tailler le bois malade ou mort et les branches se croisant pour ne garder que les branches vigoureuses et maintenir un beau port.
AMELANCHIER canadensis Amélanchier		H. 5/6m L. 3/4m	Feuillage caduc Croissance extrêmement lente. Feuille simple. Très belle coloration en automne.	Au printemps fleurs blanches en étoile	Exposition au soleil ou mi-ombre. Sol sec de préférence.	TAILLE (Janvier-Février Décembre) Supprimer les rejets en hiver.

ARBUSTES						
Genre		Dimension	Feuillage et port	Floraison	Exposition	Entretien
SAMBUSCUS nigra Sureau noir		H: 6 m L: 6 m	Feuillage caduc Arbuste à rameaux à moelle blanche et à croissance rapide. Feuilles vertes à 5 ou 7 folioles, dégageant une odeur forte lorsqu'on les froisse.	En Juin-Juillet fleurs blanc crèmeux en larges cymes terminales assez planes. Petits fruits rouges, puis noirs. Les oiseaux les apprécient beaucoup.	Rustique, au moins jusqu'à -20°C. Exposition au soleil ou à mi-ombre. Sol ordinaire, même calcaire, sec à modérément humide.	Taille (Février-Avril) Avant la reprise en végétation, tailler le bois malade ou mort et les branches se croisant pour ne garder que les branches vigoureuses et maintenir un beau port.
VIBURNUM lantana Viorne cotonneuse		H: 5 m L: 4 m	Feuillage caduc Arbuste à feuilles vert-gris et cymes arrondies	En mai fleurs blanches, à étamines saillantes jaunes, suivies de grappes de fruits rouge vif, puis noirs.	Rustique, au moins jusqu'à -20°C. Exposition au soleil ou à mi-ombre. Sol ordinaire, frais.	Taille (Février-Avril, Juillet-Aout) Après la floraison, tailler légèrement et supprimer les rameaux qui déséquilibrent le port de la plante
VIBURNUM opulus Viorne obier, boule de neige		H: 5 m L: 4 m	Feuillage caduc Vigoureux arbuste touffu. Feuilles lobées, vertes devenant rouge en automne.	En Mai-Juin cymes aplaties de fleurs blanches, suivies de gros fruits globuleux, rouge brillant. Prend bien sa place dans une haie champêtre.	Rustique, au moins jusqu'à -20°C. Exposition au soleil ou à mi-ombre. Sol ordinaire, sans trop de calcaire, frais.	Taille (Février-Avril, Juillet-Aout) Après la floraison, tailler légèrement et supprimer les rameaux qui déséquilibrent le port

ARBUSTES						
Genre		Dimension	Feuillage et port	Floraison	Exposition	Entretien
MESPILUS germanica Néflier		H: 5 m L: 8 m	Grand arbuste buissonnant étalé	le néflier est intéressant pour sa floraison en mai et ses curieux fruits comestibles	Exposition au soleil ou à mi-ombre. Sol léger, même calcaire, pas trop sec à frais. Rustique, au moins jusqu'à -15°C.	TAILLE Aucune taille n'influence sa fructification, le volume ou la qualité des fruits. On se contente d'éclaircir la ramure par quelques élagages de branches.
PRUNUS spinosa Epine noir		H: 4 m L: 4 m	Arbuste ou arbre buissonnant, épineux. Feuillage caduc	En Mars - Avril une multitude de fleurs en coupe blanche apparaissent avant les feuilles, suivies de fruits bleu noir, prunieux, comestibles, mais amers au goût. En mars - Avril	Exposition au soleil. Sol ordinaire, pas trop sec à frais. Rustique, au moins jusqu'à -15°C.	Taille (Février-Avril) Avant la reprise en végétation, tailler le bois malade ou mort et les branches se croisant pour ne garder que les branches vigoureuses et maintenir un beau port.
ROSA canina Eglantier		H: 3 m L: 3 m	Feuillage semi-persistant Port buissonnant	Très légèrement odorant, résistant, avec des fleurs simples, blanches ou roses, il conviendra pour toute scène paysagère naturelle.	Rustique, au moins jusqu'à -20°C. Exposition au soleil. Sol ordinaire, humifère, sans trop de calcaire, sec à modérément humide.	
SALIX purpurea 'Nana' Osier rouge nain		H: 1 m L: 1.5 m	Feuillage caduc Les rameaux de ce saule nain sont souvent teintés de rouge et ses chatons retombants sont vert argenté et pourpre. Idéal en haie basse.		Exposition au soleil. Sol lourd, pauvre, frais à humide. Rustique, au moins jusqu'à -15°C	Taille (Janvier - Mars) Avant la reprise en végétation, tailler le bois malade ou mort et les branches se croisant pour ne garder que les branches vigoureuses et maintenir un beau port.

ARBUSTES						
Genre		Dimension	Feuillage et port	Floraison	Exposition	Entretien
CORNUS sanguinea Cornouiller sanguin		H: 3 m L : 2.5 m	Arbuste à feuilles vertes devenant rouge en automne. Très belle couleur rouge orangé des jeunes pousses en hiver. Feuillage caduc	En début d'été, fleurs blanches en cymes applaties et denses.	Rustique, au moins jusqu'à -20°C. Exposition au soleil. Sol ordinaire, pauvre, même calcaire, frais.	TAILLE (Février-Avril) Tailler toutes les branches en laissant 2 ou 3 yeux à la base.
CORYLUS avellana Noisetier commun		H: 6 m L : 5 m	Arbuste à bois souple. Feuilles larges Feuillage caduc	Chatons pendants jaunes en hiver. Noisettes sur les pousses de l'année précédente.	Rustique, au moins jusqu'à -20°C. Exposition au soleil. Sol ordinaire, pas trop sec à frais.	TAILLE (Juillet-Août) Tailler pour conserver un bon éclaircissement entre les branches en éliminant les gourmands du centre ou les branches faisant confusion.
EUONYMUS europaeus Fusain d'Europe		H: 3 m L : 3 m	Caduc. Arbuste compact et buissonnant à feuilles devenant rouge en automne.	Discrete fleurs verdâtres Les fruits sont pourpre rougeâtre, renfermant une graine orange.	Rustique, au moins jusqu'à -20°C. Exposition au soleil ou à mi-ombre. Sol ordinaire, humifère, pas trop sec à frais.	Taille (Février-Avril) Avant la reprise en végétation, tailler le bois malade ou mort et les branches se croisant pour ne garder que les branches vigoureuses et maintenir un beau port.
LIGUSTRUM ovalifolium Troène de Californie		H: 4 m L : 2 m	Arbuste vigoureux et dense, semi-persistant, port dressé. Feuilles luisantes	A mi-été, grappes de petites fleurs blanches à odeur caractéristique, suivies de fruits noirs.	Exposition au soleil ou à mi-ombre. Sol ordinaire, pauvre, pas trop sec à frais. Rustique, au moins jusqu'à -15°C.	Taille (Février-Avril, juillet-septembre) Avant la reprise en végétation, tailler le bois malade ou mort et les branches se croisant pour ne garder que les branches vigoureuses et maintenir un beau port.. Supporte bien les tailles répétées des haies

