



# Commune de Courgent



## PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

### 5. Règlement



PLU approuvé par le Conseil municipal en date du 11 octobre 2019

*Conçu pour être imprimé en recto / verso*

# SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	3
INTRODUCTION.....	5
DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES EN TOUTES ZONES.....	7
ZONE UV.....	13
ZONE UR.....	25
ZONE AUR1 .....	37
ZONE A .....	47
ZONE N.....	55
ANNEXES AU REGLEMENT .....	63
DÉFINITIONS.....	65
ESSENCES D'ARBRES ET D'ARBUSTES PRECONISEES .....	71
RECOMMANDATIONS.....	74



# INTRODUCTION

Le présent Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal de Courgent.

## Division du territoire en zones et mesures de protection

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones agricoles (A) et naturelles (N) repérées au document graphique.

### Les zones urbaines (U)

La zone **UV** correspond au village traditionnel

Les zones **UR** (UR1, UR2 et UR3) encadrent les évolutions des quartiers d'habitat

### La zone à urbaniser (AUR1)

La zone **AUR1** : destinée à l'ouverture à l'urbanisation dans le cadre d'un aménagement d'ensemble encadré par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

### Les zones agricoles (A)

La zone **A** est dédiée à l'activité agricole.

### Les zones naturelles (N)

La zone **N** couvre des espaces naturels ou boisés à préserver.

Chacune des zones fait l'objet d'un règlement composé en trois articles conformément au Code de l'urbanisme :

- Article 1 : Usage des sols, destination des constructions et nature d'activités, mixité sociale et fonctionnelle
- Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères
- Article 3 : Équipements et réseaux

### Les mesures de protection

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont repérés par un graphisme particulier ou par les mentions « espaces boisés classés » (EBC) (article L113-1 du Code de l'urbanisme).
- Le plan de zonage du PLU identifie des continuités écologiques à protéger au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme, ces secteurs contribuent à la préservation des continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

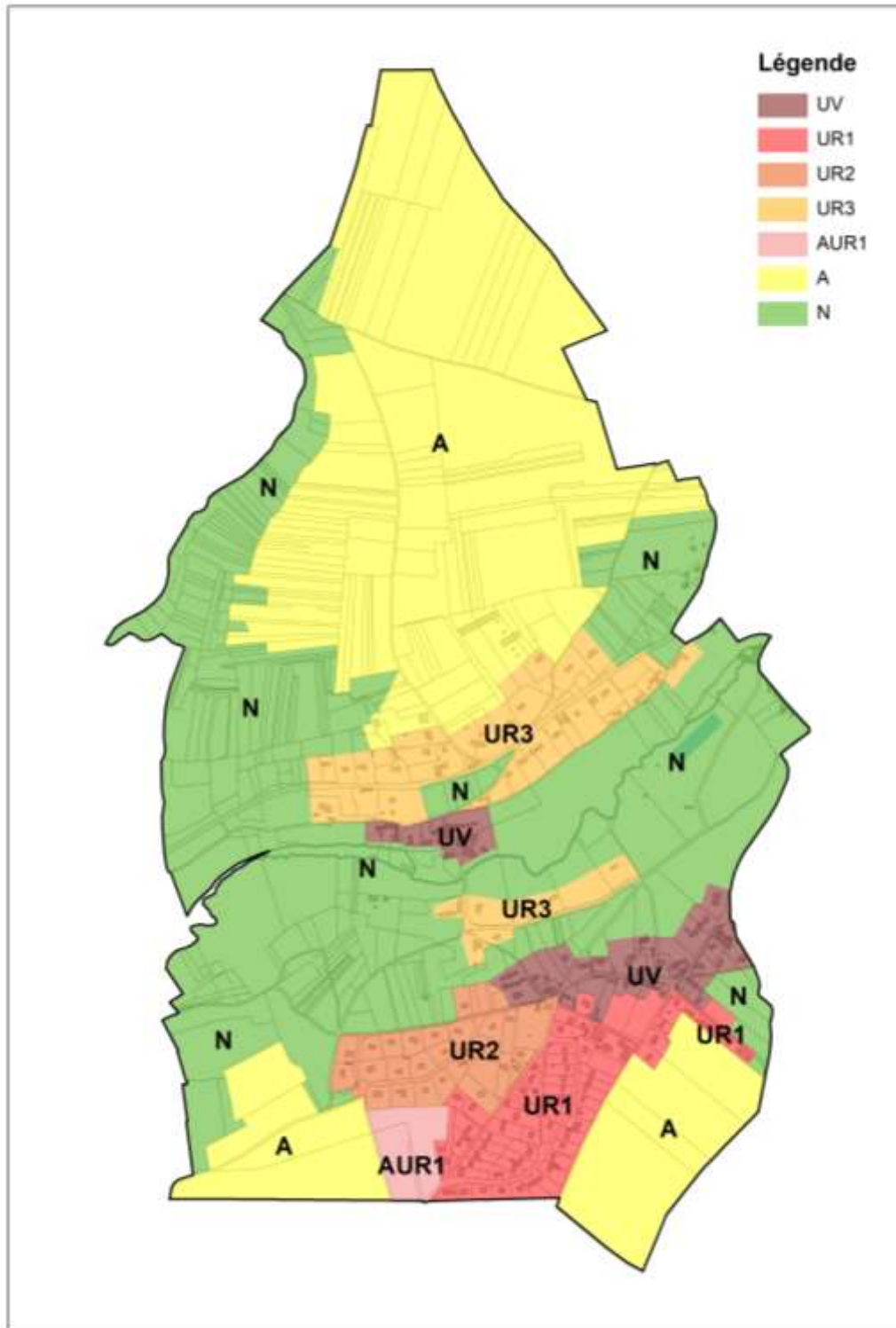
### Les emplacements réservés

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, et aux espaces verts, sont repérés sur le document graphique par une trame spéciale et un numéro.

Par ailleurs, figurent aussi d'autres éléments mentionnés par l'article R151-34 du Code de l'urbanisme dans la mesure où ils existent sur le territoire communal :

- Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature ;
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- Les secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peuvent être imposés ou autorisés avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur ;

- Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.



## DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

### **Adaptations mineures**

---

En application de l'article L152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

### **Aires de stationnement**

---

En application de l'article L. 151-33, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

En application de l'article L 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

### **Bâtiments détruits ou démolis**

---

Au titre de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Il est interdit d'aggraver une non-conformité.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L 111-23, 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.

## Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

---

- 1- Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol.  
Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies. Toutefois les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme.
- 2- Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles législatifs du Code de l'urbanisme relatif :
  - aux périmètres de travaux publics
  - aux périmètres de déclaration d'utilité publique
  - à la réalisation de réseaux
  - aux routes à grande circulation
- 3- S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au présent dossier de PLU, les périmètres de droit de préemption urbain.
- 4- Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux PLU.
- 5- Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au Maire.

## Règles de construction

---

L'ensemble des bâtiments créés ou étendus en application du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et réglementaires issues de l'application du Code de la Construction et de l'Habitation et du Code Civil (notamment les articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, .etc.), ainsi que les normes d'accessibilité pour autrui.

## Accessibilité des personnes handicapées

---

En application des dispositions de l'article L152-3 du Code de l'Urbanisme l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Il est également rappelé que pour tout logement construit pour autrui, les règles d'accessibilité doivent être conformes aux articles R111-8-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ainsi qu'au Décret n°2015-1770 du 24 décembre 2015 modifiant les dispositions du Code de la construction et de l'habitation relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles.

## Dispositions relatives aux secteurs soumis au risque d'inondation

---

Une partie de la commune est soumise au risque d'inondation lié à plusieurs phénomènes en fonction de la localisation :

- débordement des cours d'eau (La Vaucouleurs), Une zone à risque d'inondation est délimité par ailleurs sur le plan des servitudes (en annexe du règlement) au titre de l'article R111-3 du Code de l'urbanisme à proximité du ru de la Vaucouleurs. L'arrêté préfectoral du 02 novembre 1992 portant délimitation du périmètre des zones à risque d'inondation des cours d'eau non domaniaux, pris en application de l'ancien article R. 111-3 du code de l'urbanisme, vaut PPRN depuis la loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement (dite Loi Barnier). L'arrêté préfectoral et le plan lié est annexé au présent règlement. Les cartes sont disponibles à la Direction Départementale des Territoires des Yvelines, auprès du Service de l'Environnement : ddt-se-prn@yvelines.gouv.fr
- Ruissèlement sur terrain en forte pente, ou sur terres argileuses.

## Dispositions relatives aux zones humides

---

Afin de ne pas porter atteinte aux zones humides présumées identifiées sur le plan de zonage (Article L.151-23 du Code de l'urbanisme) des dispositions particulières sont applicables. Avant toute construction sur les secteurs repérés, le caractère humide ou non devra être étudié selon les modalités de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié, précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement.

Il est interdit :

- de créer tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide,
- de réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,
- d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines sont interdites.

### Entretien et gestion à proximité des cours d'eau

L'entretien et la gestion du milieu doit être conforme à l'article L215-14 du Code de l'environnement. « [...] Le propriétaire riverain est tenu à un entretien régulier du cours d'eau. L'entretien régulier a pour objet de maintenir le cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échéant, à son bon potentiel écologique, notamment par l'enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottants ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives. [...] »

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (cf. liste en annexe) est interdite. Il est recommandé de planter des essences liées aux milieux humides (cf. liste en annexe) dans les nouvelles plantations.

## Prévention du risque retrait-gonflement des argiles

---

Dans les zones concernées par ces risques, dont la carte est annexée au PLU (servitudes d'utilité publique), le constructeur doit :

- prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées,
- respecter les précautions particulières rappelées dans la fiche technique annexée au PLU (informations utiles) pour terrasser et fonder un ouvrage.

## Espaces boisés classés (EBC)

---

Les espaces classés en espaces boisés classés (EBC) et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme.

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

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme, les défrichements sont interdits.

## Protection des lisières de bois et forêts

---

En application du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), dans la bande de protection des lisières de 50 mètres des bois et forêts de plus de 100 ha mentionnée sur le document graphique (plan de zonage) :

- en dehors des sites urbains constitués, matérialisés par un trait vert continu sur le document graphique, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares est interdite
- à l'intérieur des sites urbains constitués (zones UV, UR), matérialisés par un trait vert discontinu sur le document graphique, la règle ci-avant ne s'applique pas.

Un site urbain constitué est un espace bâti, doté d'une trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols, une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées.

## Site inscrit vallée de la Vaucouleurs

---

Une partie du territoire communal appartient au site inscrit de la vallée de la Vaucouleurs.

Les sites inscrits sont des lieux dont le caractère exceptionnel justifie une protection de niveau national : éléments remarquables, lieux dont on souhaite conserver les vestiges ou la mémoire pour les événements qui s'y sont déroulés...

L'inscription est une reconnaissance de la qualité d'un site justifiant une surveillance de son évolution, sous forme d'une consultation de l'architecte des Bâtiments de France sur les travaux qui y sont entrepris.

## Les démolitions - Le permis de démolir

---

Le permis de démolir ayant été institué sur l'ensemble du territoire communal. Ce permis pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la construction présente un intérêt historique, architectural ou patrimonial indéniable, repéré sur le document graphique en tant que « bâtiment ou ensemble patrimonial remarquable » au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme. La décision sera prise en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction, de son état et des possibilités de restauration ou de réhabilitation dans des conditions réalistes sur les plans techniques et économiques.

## Patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme

---

# DISPOSITIONS GÉNÉRALES

---

Des éléments de patrimoine sont identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme : tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique. La destruction de tout ou partie d'une construction identifiée au titre de l'article L151-19 précité et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite.

Une liste de prescription détaillée est annexée au présent règlement.

## **Equipements d'intérêt collectif et services publics**

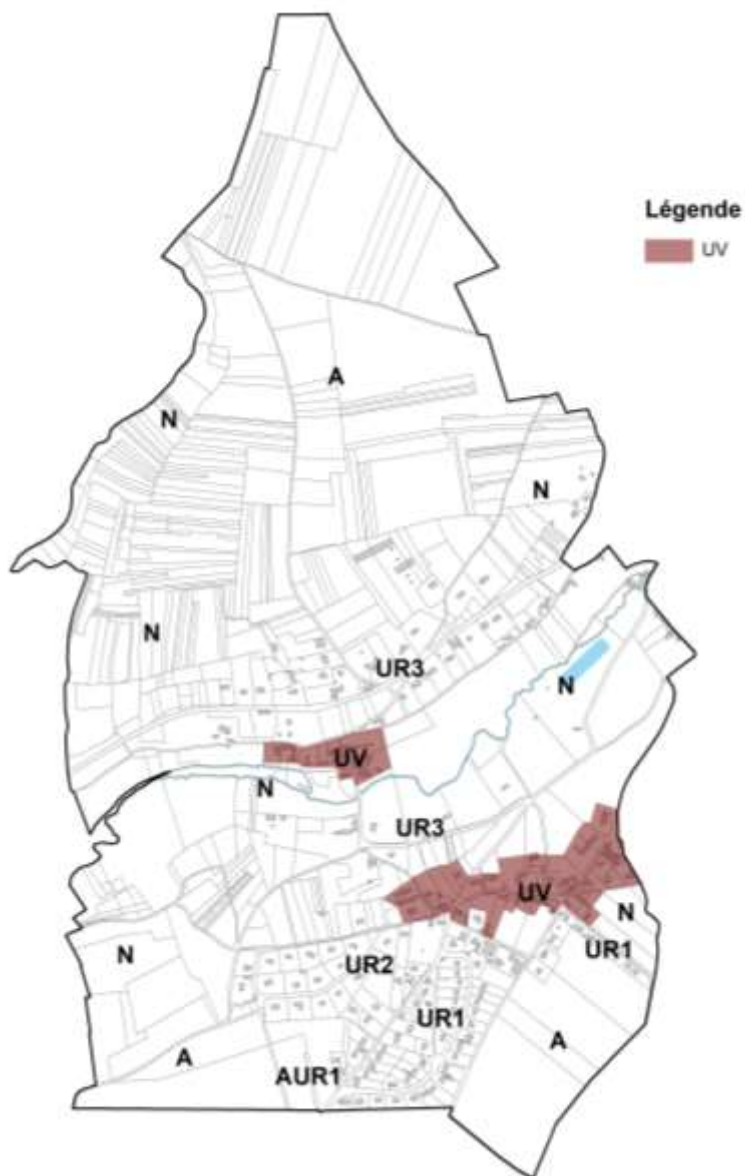
---

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont des constructions ou installations nécessaires à une activité exercée par l'autorité publique ou sous son contrôle dans le but de satisfaire à un besoin d'intérêt général ou assurant un service d'intérêt général répondant à un besoin collectif. Les règles du présent PLU ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif tels que définis ci-avant.



## ZONE UV

La zone UV correspond à la zone Urbaine du Village ancien autour de la mairie et de l'église.



*Extrait du rapport de présentation à titre indicatif*

**Article 1 : USAGE DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET NATURE D'ACTIVITÉS, MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Constructions nouvelles, extension de constructions existantes, changements de destination autorisés, interdits ou soumis à condition en fonction de l'usage auquel elles sont destinées.

Les destinations	Sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
<b>Habitation</b>	Logement		x	
	Hébergement		x	
<b>Commerces et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail			x Sont autorisées les commerces et activités de services qui n'induisent pas de nuisance excessive à l'égard des constructions existantes. La surface (vente et réserve) ne doit pas dépasser 200 m <sup>2</sup> (sauf hôtels et restaurants)
	Restauration		x	
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x	
	Hébergement hôtelier et touristique		x	
	Cinéma	x		
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau		x	x Sont autorisés les bureaux qui n'induisent pas de nuisance excessive à l'égard des constructions existantes
	Centre de congrès et d'exposition	x		

Les destinations	Sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		x	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			x Sous réserve qu'ils n'induisent pas de nuisance sonore aux riverains et respectent les normes de pollution en vigueur
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale		x	
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Equipements sportifs		x	
	Autres équipements recevant du public			x
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		

---

## Articles 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Formes urbaines : hauteurs, volumes, modalités d'implantation par rapport à la rue et sur la parcelle ; aspect esthétique des constructions, traitement des espaces libres (cours, jardins, plantations), qualité environnementale (économies d'énergies, énergies renouvelables, bio diversité)

### Article 2-1 : Volumétrie et implantation des constructions

---

#### Article 2-1-a L'emprise au sol des constructions

---

##### Règles générales :

- Dans toute la zone, il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisées en application des dispositions de l'article 1.
- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 % de la superficie de l'unité foncière. Toutefois pour les constructions qui, à la date d'application du présent règlement, ont une emprise au sol égale ou supérieure à 30 %, une extension de 40 m<sup>2</sup> est autorisée par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'application du présent règlement.
- En plus de l'emprise au sol fixé au paragraphe précédent, une emprise au sol de 5 % est autorisée, elle ne peut être utilisée que pour les constructions annexes à l'exception des piscines pour lesquelles il n'est pas fixé d'emprise au sol.

#### Article 2-1-b L'implantation des constructions par rapport aux voies et par rapport aux emprises publiques

---

##### Champ d'application :

Les dispositions du présent article s'appliquent pour l'implantation des constructions par rapport à toutes les voies et chemins, publics ou privés et aux emprises publiques.

##### Règles générales :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques ou en retrait. En cas d'implantation en retrait, la marge minimum de retrait est fixée à deux mètres.

Toutefois les constructions annexes doivent être implantées en retrait de deux mètres minimum.

Les dispositions figurant ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

#### Article 2-1-c L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

##### Règles générales :

- Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.
- Par rapport aux autres limites (fond de parcelle...) elles doivent être implantées en retrait.

En cas d'implantation en retrait :

- la marge minimum de retrait par rapport à l'une des limites séparatives est fixée à 10 mètres.
- la marge minimum de retrait par rapport aux autres limites séparatives est fixée à 4 mètres.

## **2-1-d L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

La marge de retrait entre plusieurs constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière est fixée à 4 m entre tous points des façades en vis-à-vis.

Toutefois il n'est pas fixé de règle entre une construction principale et une construction annexe ou entre plusieurs constructions annexes.

## **2-1-e La hauteur des constructions**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (point le plus haut) ouvrages techniques et autres superstructures compris.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout et 10 mètres au faîtage, ce qui correspond à R+1+C.

En cas de surélévation pour isolation thermique, cette hauteur peut être dépassée de 30 centimètres.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 2,50 mètres à l'égout du toit, et 4 mètres au point le plus haut.

## **Article 2-2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

---

En plus des prescriptions ci-dessous qui doivent être respectées, figurent en annexe du présent règlement un certain nombre de recommandations qu'il est conseillé de respecter.

### **2-2-a Règles générales :**

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue ou à l'harmonie des paysages.

### **Rappels :**

- Le permis de démolir ayant été institué sur l'ensemble du territoire communal. Ce permis pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la construction présente un intérêt historique, architectural ou patrimonial indéniable, repéré sur le document graphique en tant que « bâtiment ou ensemble patrimonial remarquable » au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme. La décision sera prise en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction, de son état et des possibilités de restauration ou de réhabilitation dans des conditions réalistes sur les plans techniques et économiques.
- L'autorisation de bâtir peut être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

- Affichage : la loi du 12 avril 1943 interdit tout affichage dans les sites classés ou inscrits, à l'exclusion de l'affichage administratif ou communal sur un emplacement réservé à cet usage.
- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

## **2-2-b Règles spécifiques à respecter**

**Les volumes construits devront être simples** : parallélépipède rectangle dans le cas d'un volume unique (la largeur de la façade pignon doit être inférieure à la longueur du mur long pan).

Le rez-de-chaussée doit être situé au niveau du terrain naturel. Les mouvements de terrain ne sont autorisés que s'ils sont très limités par leur ampleur et directement liés à l'acte de construire.

Dans le cas d'un terrain en pente, la façade principale doit être implantée au niveau du terrain naturel. (cf. définition page 67.

### **Les toitures**

Les toits doivent comporter deux versants, d'une pente variant de 35 à 50° à partir des corniches.

Les deux versants d'un même toit doivent avoir la même pente et un même faîte.

La ligne de faitage devra être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement.

Pour les petites annexes à toiture en appentis il n'est pas fixé de degré de pente

Pour les vérandas, il n'est pas fixé de degré de pente.

### **Raccord toit/maçonnerie**

Les débords de toit sont autorisés sur les façades (30 cm maximum) et pignons (15 cm maximum).

### **Ouverture dans les combles**

Les châssis de toit doivent être encastrés dans le pan de la toiture.

Les lucarnes doivent être à jouées verticales.

La surface vitrée ne doit pas excéder 5 % de la surface de chaque pan de toiture.

La somme des largeurs des ouvertures sur toiture doit être inférieure au quart de la longueur de la toiture.

### **Souches de cheminée**

Elles doivent être situées le plus près possible du faîte du toit.

### **Les percements**

Toutes les façades :

- Les pleins doivent très largement dominer les vides.
- Les baies doivent être largement plus hautes que larges.
- Il sera recherché un alignement des ouvertures sur les façades et les toitures.
- Les appuis de fenêtre doivent présenter une très faible saillie.

- Les menuiseries de bois seront toujours peintes et unicolores.

### Les matériaux et couleurs

Les matériaux de maçonnerie fabriqués doivent être revêtus d'un enduit taloché ou pierre beurré à fleur.

Les façades doivent être enduites, avec unité d'aspect sur toute la hauteur et longueur de la façade, ainsi qu'une unité d'aspect sur les façades de la maison, les annexes et les murs de clôture d'une propriété.

Les enduits devront être dans des tonalités à dominante claire, sable, pierre, ocre en harmonie avec la couleur des façades environnantes. Sont interdites les couleurs foncées ou vives. (cf. palette de couleurs en annexe)

Le matériau de couverture sera constitué soit par :

- la tuile en terre cuite à petit moule, brun-rouge nuancé et ocre beige ou ton paille et rectangulaire (60 à 80 tuiles par m<sup>2</sup>),
- l'ardoise, uniquement en cas d'extensions des constructions existantes déjà couvertes en ardoise.

Les volets extérieurs doivent être en bois, pvc, alu à deux battants ou volets roulants, peints et unicolores en harmonie de ton avec les éléments maçonnés ou en persiennes métalliques.

### Les clôtures

La hauteur maximale de toutes les clôtures (sur rue et en limites séparatives) est fixée à 2 m.

> Les clôtures en façade sur rue doivent être composées :

- Soit d'un mur plein,
- Soit d'un ensemble constitué d'un mur-bahut maçonné d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètre surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré (2/3 de vide maximum et 1/3 de plein maximum). Cet élément peut être composé d'une grille, d'un grillage éventuellement doublé d'une haie végétale taillée à l'intérieur de la propriété, ou d'un barreaudage.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

- Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.
- Les portails et portillons doivent être de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Ils doivent être peints et unicolores en harmonie de tons avec les éléments maçonnés.

> Les clôtures en limite séparative :

Elles doivent être constituées par une haie et/ou un grillage et/ou un mur d'aspect satisfaisant (moellons, briques, ou parpaings enduits). Elles n'excéderont pas la hauteur des clôtures sur rue.

Les matériaux d'occultation en matériaux synthétiques sont interdits.

### Sont interdits :

- Certaines formes de clôtures opaques telles que les plaques préfabriquées (béton et autres) entre potelets,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.),
- Les dispositifs d'occultation en matériaux synthétiques ou naturels (paillons, roseaux, rondins de bois, etc.),

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

### **Article 2-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

---

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes, les plantations supprimées à défaut doivent faire l'objet de nouvelles plantations équivalentes réalisées sur l'unité foncière avec un minimum d'un arbre pour 200 m<sup>2</sup>.

Au minimum 30 % de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espace vert de pleine terre.

Sur les espaces verts paysagés mentionnés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, aucune construction n'est autorisée.

---

## Article 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Aspects techniques et fonctionnels destinés à assurer la sécurité et le confort des futurs occupants

#### Article 3-1 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

---

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

##### **3-1-a Les voies d'accès à la parcelle : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet**

---

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les voies d'accès sur les parcelles devront avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer, dans des conditions de confort et de sécurité suffisantes, la desserte des constructions projetées en tenant compte du nombre de logements déjà desservis. La construction peut être interdite si la voie présente des caractéristiques insuffisantes et risque de devenir dangereuse compte tenu du nombre de logements prévus et compte tenu du nombre de logements déjà desservis.

##### **3-1-b L'accès sur la parcelle**

---

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de 3 mètres. Une largeur plus importante peut être exigée si cela est nécessaire pour assurer la sécurité des utilisateurs.

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque :

- leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation,
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

##### **3-1-c Les voies d'accès réalisées sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings**

---

Les voies d'accès aux constructions ou aux places de stationnement, créés sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent être suffisantes pour que les véhicules puissent circuler dans des conditions de sécurité et de confort compte tenu des places de stationnement desservies :

Leur raccordement sur la voirie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation.

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

---

## Article 3-2 : Stationnement

---

### Règles générales :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total d'aires de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

Par ailleurs, les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols.

### Les prescriptions en matière de stationnement automobile :

- Normes techniques

Chaque aire doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles, il est exigé :

Les destinations	Sous-destinations	Normes minimales de stationnement	
<b>Habitation</b>	Logement	Deux places par logement	
	Hébergement Hôtels	1 place pour 4 chambres	
<b>Commerces et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail	1 aire de stationnement par tranche entamée de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Il n'est pas fixé de règle pour les petits commerces de moins de 60 m <sup>2</sup>	
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Bureau	1 aire de stationnement par tranche entamée de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	

---

**Article 3-3 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques**

---

**3-2 a- Eau et assainissement**

---

**Réseaux d'eaux**

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

**Eaux usées**

À défaut de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité de s'y raccorder, le dispositif d'assainissement individuel est obligatoire et doit être conforme à la réglementation en vigueur. Il est placé sous le contrôle du SPANC.

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement.

**Eaux pluviales**

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, stockées et réutilisées ou infiltrées sur la parcelle selon la ou les techniques suivantes :

- la non-imperméabilisation et l'utilisation de matériaux perméables ;
- le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues) ;
- la réutilisation pour des usages domestiques ;
- les dispositifs de stockage ou d'infiltration (tranchée drainante) ;

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite conformément à la réglementation en vigueur.

En application du SDRIF et du SDAGE, dans les espaces urbanisés et dans les espaces d'urbanisation nouvelle, doit être visé un débit de fuite gravitaire limité à 2 l/s/ha pour une pluie décennale.

**3-2-b Réseaux de communication électronique**

---

Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain.

**3-2-c Réseaux de distribution d'énergie**

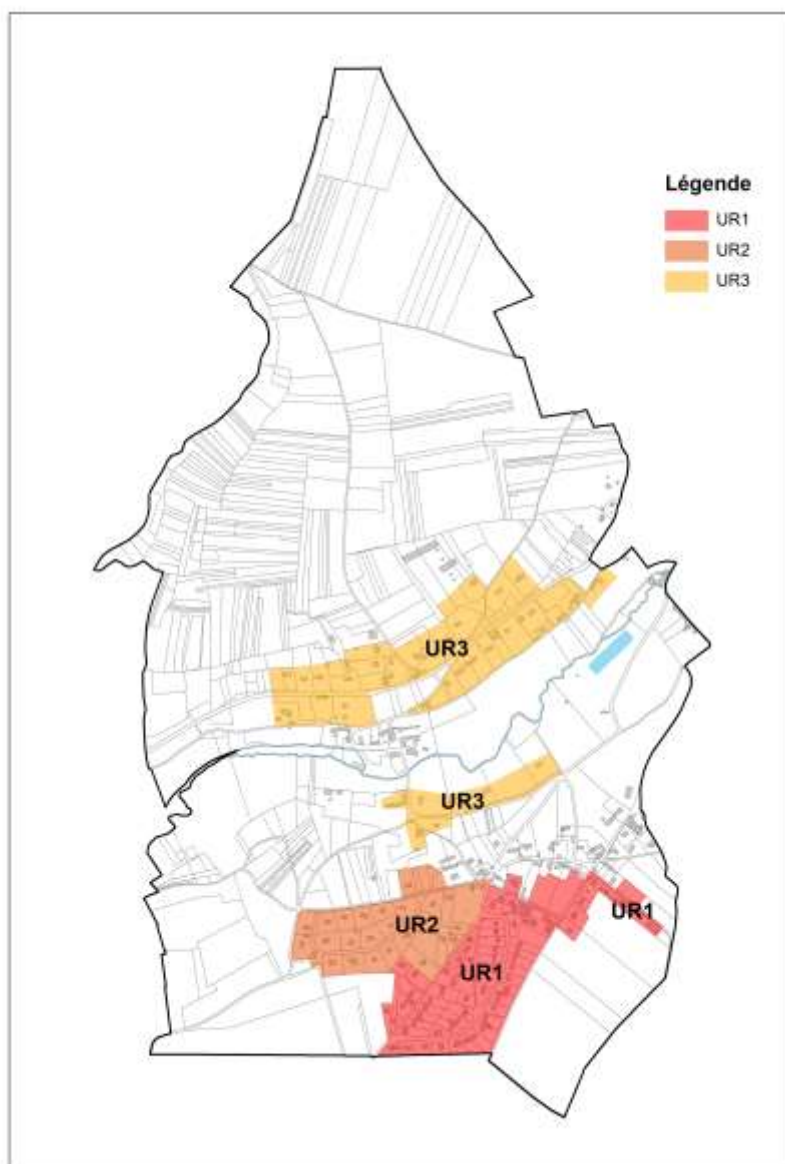
---

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

## ZONE UR

La zone UR correspond à la zone à dominante résidentielle. Elle comprend trois secteurs :

- La zone UR 1 : habitat résidentiel individuel assez dense situé autour ou à proximité du bourg, cette zone est impactée par l'OAP rue du Château d'eau.
- La zone UR 2 : habitat résidentiel individuel sur des parcelles organisées dans le prolongement du bourg
- La zone UR 3 : résidentiel individuel avec de grands jardins paysagers situés à l'extérieur du bourg.



*Extrait du rapport de présentation à titre indicatif*

**Article 1 : USAGE DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET NATURE D'ACTIVITÉS, MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Constructions nouvelles, extension de constructions existantes, changements de destination autorisés, interdits ou soumis à condition en fonction de l'usage auquel elles sont destinées.

Les destinations	Sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
<b>Habitation</b>	Logement		x	
	Hébergement		x	
<b>Commerces et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail			x Sont autorisées les commerces et activités de services qui n'induisent pas de nuisance excessive à l'égard des constructions existantes
	Restauration		x	
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x	
	Hébergement hôtelier et touristique		x	
	Cinéma	x		
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau			x Sont autorisés les bureaux qui n'induisent pas de nuisance excessive à l'égard des constructions existantes
	Centre de congrès et d'exposition	x		

Les destinations	Sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		x	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			x Sous réserve qu'ils n'induisent pas de nuisance sonore et olfactive aux riverains et respectent les normes de pollution en vigueur
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale		x	
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Equipements sportifs		x	
	Autres équipements recevant du public			x
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	Exploitation agricole		x	
	Exploitation forestière	x		

## Article 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Formes urbaines : hauteurs, volumes, modalités d'implantation par rapport à la rue et sur la parcelle ; aspect esthétique des constructions, traitement des espaces libres (cours, jardins, plantations), qualité environnementale (économies d'énergies, énergies renouvelables, bio diversité)

### Article 2-1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Article 2-1-a L'emprise au sol des constructions

##### Règles générales :

- Dans toute la zone, il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisées en application des dispositions de l'article 1.
- En UR 1 l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20 % de la superficie de l'unité foncière. Toutefois pour les constructions qui, à la date d'application du présent règlement, ont une emprise au sol égale ou supérieure à 20 %, une extension de 40 m<sup>2</sup> est autorisée par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'application du présent règlement. En plus de l'emprise au sol fixée au paragraphe précédent, une emprise au sol complémentaire de 5 % est autorisée, elle ne peut être utilisée que pour les constructions annexes à l'exception des piscines pour lesquelles il n'est pas fixé d'emprise au sol.
- En UR 2 et UR 3 : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10 % de la superficie de l'unité foncière. Toutefois pour les constructions qui, à la date d'application du présent règlement, ont une emprise au sol égale ou supérieure à 10 %, une extension de 40 m<sup>2</sup> est autorisée par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'application du présent règlement. En plus de l'emprise au sol fixé au paragraphe précédent, une emprise au sol de 3 % est autorisée, elle ne peut être utilisée que pour les constructions annexes à l'exception des piscines pour lesquelles il n'est pas fixé d'emprise au sol.

#### Article 2-1-b L'implantation des constructions par rapport aux voies et par rapport aux emprises publiques

##### Champ d'application :

Les dispositions du présent article s'appliquent pour l'implantation des constructions par rapport à toutes les voies et chemins, publics ou privés et aux emprises publiques.

**En UR 1 :** Les constructions doivent être implantées en retrait. La marge minimum de retrait est fixée à 5 mètres.

**En UR 2 et UR 3 :** Les constructions doivent être implantées en retrait. La marge minimum de retrait est fixée à 10 mètres.

Les dispositions figurant ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU (xxxx) sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à l'alignement ou par rapport à la marge de reculement.

---

**Article 2-1-c L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

**En UR 1 :**

- Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative sans ouverture générant des vues, ou en retrait.
- En cas d'implantation en retrait, la marge minimum de retrait par rapport aux limites séparatives est fixée à :
  - 6 mètres si la façade comporte des ouvertures générant des vues

**En UR 2 et UR 3 :**

- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives, sauf les constructions annexes à usage de garage qui peuvent être implantées sur une limite séparative si elle est dissociée de la construction principale.
- La marge minimum de retrait par rapport aux limites séparatives est fixée à :
  - 8 mètres si la façade comporte des ouvertures générant des vues,
  - 4 mètres en l'absence d'ouvertures générant des vues.

Dans tous les cas, les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU (XXXXXX) sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à la marge de retrait.

Exception pour les extensions de constructions existantes à la date d'application du présent règlement (XXXXXX) : si une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la présente règle d'implantation par rapport à la limite séparative, les extensions peuvent être autorisées dans le prolongement de la construction existante en longueur et/ou en hauteur.

Dans toutes les zones, les constructions annexes ne peuvent être implantées en limite séparative avec la zone agricole afin d'assurer une transition paysagère.

---

**2-1-d L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

**Champ d'application :**

Le présent article s'applique pour l'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

La marge de retrait entre plusieurs constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doit être au moins égale à :

- 12 mètres si l'une au moins des façades en vis-à-vis comporte des ouvertures générant des vues,
- 5 mètres si aucune des façades en vis-à-vis comporte des ouvertures générant des vues.

Dans toute la zone, il n'est pas fixé de distance minimale entre la construction principale et les constructions annexes et/ou les ouvrages techniques.

Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU (xxxx) sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à la distance séparant les façades en vis-à-vis.

---

## 2-1-e La hauteur des constructions

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (point le plus haut), ouvrages techniques et autres superstructures compris.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres au point le plus haut (faitage) et 3,50 mètres à l'égout (la gouttière) soit R+combles.

Toutefois, dans la zone délimitée par l'orientation d'aménagement et de programmation « entrée de village : rue du Bois L'Ainé / rue du Château d'eau », la hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 3,50 mètres à l'égout de toit et 6,50 mètres au faitage.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 2,50 mètres à l'égout du toit, et 4 mètres au point le plus haut.

---

## Article 2-2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

---

En plus des prescriptions ci-dessous qui doivent être respectées, figurent en annexe du présent règlement un certain nombre de recommandations qu'il est conseillé de respecter.

### 2-2-a Règles générales :

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture traditionnelle utilisé.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue ou à l'harmonie des paysages.

### Rappels :

- Le permis de démolir ayant été institué sur l'ensemble du territoire communal. Ce permis pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la construction présente un intérêt historique, architectural ou patrimonial indéniable, repéré sur le document graphique en tant que « bâtiment ou ensemble patrimonial remarquable » au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme. La décision sera prise en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction, de son état et des possibilités de restauration ou de réhabilitation dans des conditions réalistes sur les plans techniques et économiques.
- L'autorisation de bâtir peut être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales
- Affichage : la loi du 12 avril 1943 interdit tout affichage dans les sites classés ou inscrits, à l'exclusion de l'affichage administratif ou communal sur un emplacement réservé à cet usage.
- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

### 2-2-b Règles à respecter

**Les volumes construits devront être simples** : parallélépipède rectangle dans le cas d'un volume unique (la largeur de la façade pignon doit être inférieure à la longueur du mur long pan).

Le rez-de-chaussée doit être situé au niveau du terrain naturel. Les mouvements de terrain ne sont autorisés que s'ils sont très limités par leur ampleur et directement liés à l'acte de construire.

Dans le cas d'un terrain en pente, la façade principale doit être implantée au niveau du terrain naturel. (cf. définition page 67).

## **Les toitures**

Les toits doivent comporter deux versants, d'une pente variant de 35 à 50° à partir des corniches.

Les deux versants d'un même toit doivent avoir la même pente et un même faîte.

La ligne de faîtage devra être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement.

Pour les petites annexes à toiture en appentis il n'est pas fixé de degré de pente

Pour les vérandas, il n'est pas fixé de degré de pente.

## **Raccord toit/maçonnerie**

Les débords de toit sont autorisés sur les façades (30 cm maximum) et pignons (15 cm maximum).

## **Ouverture dans les combles**

Les châssis de toit doivent être encastrés dans le pan de la toiture.

Les lucarnes doivent être à jouées verticales.

La surface vitrée ne doit pas excéder 5 % de la surface de chaque pan de toiture.

La somme des largeurs des ouvertures sur toiture doit être inférieure au quart de la longueur de la toiture.

## **Souches de cheminée**

Elles doivent être situées le plus près possible du faîte du toit.

## **Les percements**

Toutes les façades :

- Les pleins doivent très largement dominer les vides.
- Les baies doivent être largement plus hautes que larges.
- Il sera recherché un alignement des ouvertures sur les façades et les toitures.
- Les appuis de fenêtre doivent présenter une très faible saillie.
- Les menuiseries de bois seront toujours peintes et unicolores.

## **Les matériaux et couleurs**

Les matériaux de maçonnerie fabriqués doivent être revêtus d'un enduit taloché ou pierre beurré à fleur.

Les façades doivent être enduites, avec unité d'aspect sur toute la hauteur et longueur de la façade, ainsi qu'une unité d'aspect sur les façades de la maison, les annexes et les murs de clôture d'une propriété.

Les enduits devront être dans des tonalités à dominante claire, sable, pierre, ocre en harmonie avec la couleur des façades environnantes. Sont interdites les couleurs foncées ou vives. (cf. palette de couleurs en annexe)

Le matériau de couverture sera soit :

- la tuile en terre cuite à petit moule, brun-rouge nuancé et ocre beige ou ton paille et rectangulaire (60 à 80 tuiles par m<sup>2</sup>),
- la tuile plate en terre cuite (minimum de 27 tuiles par m<sup>2</sup>),
- l'ardoise tolérée sur les extensions de l'existant

Les volets extérieurs doivent être en bois, pvc, alu à deux battants, ou volets roulants, peints et unicolores en harmonie de ton avec les éléments maçonnés ou en persiennes métalliques. Sont interdites les persiennes.

## Les clôtures

La hauteur maximale de toutes les clôtures (sur rue et en limites séparatives) est fixée à 2 m.

- > Les clôtures en façade sur rue doivent être composées :
  - Soit d'un mur plein,
  - Soit d'un ensemble constitué d'un mur-bahut maçonné d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètre surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré (2/3 de vide maximum et 1/3 de plein maximum). Cet élément peut être composé d'une grille, d'un grillage éventuellement doublé d'une haie végétale taillée à l'intérieur de la propriété, ou d'un barreaudage.

Cas particulier des rue Neuve et rue des 7 Aviateurs (zone UR3) :

- Rue Neuve, il est préconisé que les haies soient limitées à une hauteur de 1 m en bord aval, et 1,50 m en amont haut du talus,
- Rue des 7 Aviateurs, il est préconisé que les haies soient limitées à une hauteur de 1,50 m en bord aval, et 3 m en amont haut du talus.

Les clôtures édifiées en limite avec la zone agricole, devront être constituées d'un grillage doublé d'une haie d'un minimum de 1,20 m de hauteur / maximum 2 m).

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

- Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.
- Les portails et portillons doivent être de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Ils doivent être peints et unicolores en harmonie de tons avec les éléments maçonnés.

## Sont interdits :

- Certaines formes de clôtures opaques telles que les plaques préfabriquées (béton et autres) entre potelets,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.),
- Les dispositifs d'occultation en matériaux synthétiques ou naturels (pailions, roseaux, rondins de bois, etc.),

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

- > Les clôtures en limite séparative :  
Elles doivent être constituées par une haie et/ou un grillage. Elles n'excéderont pas la hauteur des clôtures sur rue.

Les matériaux d'occultation en matériaux synthétiques sont interdits.

## Article 2- 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

---

**Champ d'application :**

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes, les plantations supprimées à défaut doivent faire l'objet de nouvelles plantations équivalentes réalisées sur l'unité foncière avec un minimum d'un arbre pour 200 m<sup>2</sup>.

La proportion d'espace vert de pleine terre à conserver ou à aménager sur la parcelle est fixée à :

- 40 % en UR 1
- 50 % en UR 2
- 60 % en UR 3

Sur les espaces verts paysagés mentionnés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, aucune construction principale n'est autorisée.

---

## Article 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Aspects techniques et fonctionnels destinés à assurer la sécurité et le confort des futurs occupants

### Article 3-1 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

---

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### 3-1-a Les voies d'accès à la parcelle : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet

---

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les voies d'accès sur les parcelles devront avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer, dans des conditions de confort et de sécurité suffisantes, la desserte des constructions projetées en tenant compte du nombre de logements déjà desservis. La construction peut être interdite si la voie présente des caractéristiques insuffisantes et risque de devenir dangereuse compte tenu du nombre de logements prévus et compte tenu du nombre de logements déjà desservis.

#### 3-1-b L'accès sur la parcelle

---

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de 3 mètres.

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque :

- leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation,
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

#### 3-1-c Les voies d'accès réalisées sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings

---

Les voies d'accès aux constructions ou aux places de stationnement, créés sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent être suffisantes pour que les véhicules puissent circuler dans des conditions de sécurité et de confort compte tenu des places de stationnement desservies :

Leur raccordement sur la voirie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation.

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

## Article 2- 4 : Stationnement

---

### Règles générales :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total d'aires de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

Par ailleurs, les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols.

**Les prescriptions en matière de stationnement automobile :**

- Normes techniques

Chaque aire doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles, il est exigé :

Les destinations	Sous-destinations	Normes minimales de stationnement	
<b>Habitation</b>	Logement	Deux places par logement	
	Hébergement		
<b>Commerces et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail	1 aire de stationnement par tranche entamée de 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Bureau	1 aire de stationnement par tranche entamée de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	

---

## Article 3-3 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

---

### 3-2 a- Eau et assainissement

---

#### Réseaux d'eaux

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

#### Eaux usées

À défaut de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité de s'y raccorder, le dispositif d'assainissement individuel est obligatoire et doit être conforme à la réglementation en vigueur. Il est placé sous le contrôle du SPANC.

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement.

#### Eaux pluviales

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, stockées et réutilisées ou infiltrées sur la parcelle selon la ou les techniques suivantes

- la non-imperméabilisation et l'utilisation de matériaux perméables ;
- le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues) ;
- la réutilisation pour des usages domestiques ;
- les dispositifs de stockage ou d'infiltration (tranchée drainante) ;

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite conformément à la réglementation en vigueur.

En application du SDRIF et du SDAGE, dans les espaces urbanisés et dans les espaces d'urbanisation nouvelle, doit être visé un débit de fuite gravitaire limité à 2 l/s/ha pour une pluie décennale.

### 3-2-b Réseaux de communication électronique

---

Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

### 3-2-c Réseaux de distribution d'énergie

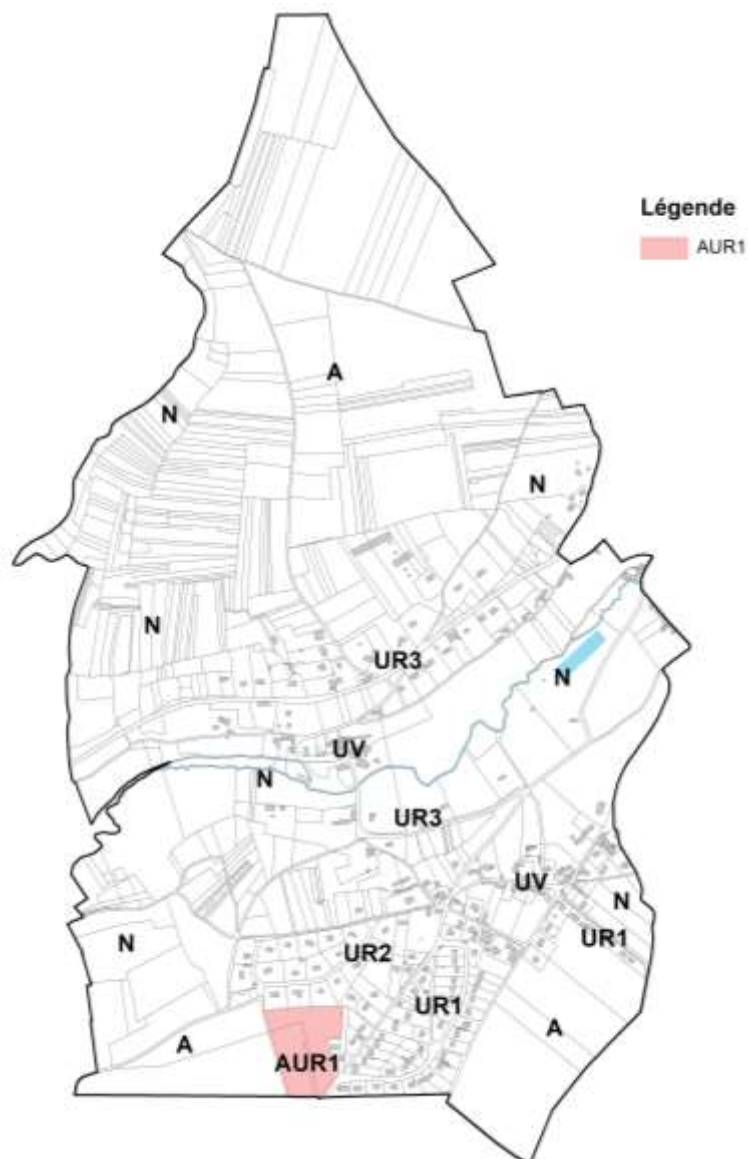
---

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

## ZONE AUR1

La zone AUR1 est un secteur d'urbanisation future actuellement non équipé, destiné à l'urbanisation sous forme de plan d'aménagement d'ensemble réservé à l'habitat.

Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.



*Extrait du rapport de présentation à titre indicatif*

**Article 1 : USAGE DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET NATURE D'ACTIVITÉS, MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Constructions nouvelles, extension de constructions existantes, changements de destination autorisés, interdits ou soumis à condition en fonction de l'usage auquel elles sont destinées.

Les destinations	Sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
<b>Habitation</b>	Logement			<p><b>X</b></p> <p>Toute les constructions nouvelles autorisées devront s'intégrer dans un schéma d'aménagement qui porte sur l'ensemble de la zone, dans le respect des dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation, de manière à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• garantir une bonne insertion dans le site,</li> <li>• assurer une transition de qualité avec le tissu environnant.</li> </ul> <p>Ce projet devra prévoir la réalisation de l'ensemble des équipements d'infrastructure nécessaires à la desserte et au bon fonctionnement des futures constructions.</p>
	Hébergement		<b>X</b>	
<b>Commerces et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail	<b>X</b>		
	Restauration	<b>X</b>		
	Commerce de gros	<b>X</b>		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>X</b>		

	Hébergement hôtelier et touristique		<b>X</b>	
	Cinéma	<b>X</b>		
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Industrie	<b>X</b>		
	Entrepôt	<b>X</b>		
	Bureau			Sont autorisés les bureaux qui n'induisent pas de nuisance excessive à l'égard des constructions d'habitation environnantes
	Centre de congrès et d'exposition	<b>X</b>		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	<b>X</b>		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			<b>X</b> Sous réserve qu'ils n'induisent pas de nuisance sonore aux riverains et respectent les normes de pollution en vigueur
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	<b>X</b>		
	Salles d'art et de spectacles	<b>X</b>		
	Equipements sportifs	<b>X</b>		
	Autres équipements recevant du public	<b>X</b>		
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	Exploitation agricole	<b>X</b>		
	Exploitation forestière	<b>X</b>		

## **Article 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

**Formes urbaines : hauteurs, volumes, modalités d'implantation par rapport à la rue et sur la parcelle ; aspect esthétique des constructions, traitement des espaces libres (cours, jardins, plantations), qualité environnementale (économies d'énergies, énergies renouvelables, bio diversité)**

### **Article 2-1 : Volumétrie et implantation des constructions**

---

#### **Article 2-1-a L'emprise au sol des constructions**

---

**Règles générales :**

- Dans toute la zone, il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisées en application des dispositions de l'article 1.
- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 35 %,

#### **Article 2-1-b L'implantation des constructions par rapport aux voies et par rapport aux emprises publiques**

---

**Champ d'application :**

Les dispositions du présent article s'appliquent pour l'implantation des constructions par rapport à toutes les voies et chemins, publics ou privés et aux emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies. La marge minimum de retrait est fixée à 6 mètres.

#### **Article 2-1-c L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

**Règles générales :**

- Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives

**Distance minimum obligatoire à respecter en cas d'implantation en retrait :**

En cas d'implantation en retrait, la marge minimum de retrait par rapport aux limites situées en vis-à-vis de la façade est fixée à :

- 6 mètres si la façade comporte des ouvertures générant des vues,
- 4 mètres en l'absence d'ouvertures générant des vues.

Dans toutes les zones, les constructions annexes ne peuvent être implantées en limite séparative avec la zone agricole afin d'assurer une transition paysagère.

## **2-1-d L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

### **Champ d'application :**

Le présent article s'applique pour l'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

La distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à :

- 12 mètres si l'une au moins des façades en vis-à-vis comporte des ouvertures générant des vues
- 5 mètres si aucune des façades en vis-à-vis comporte des ouvertures générant des vues.

Dans toute la zone, il n'est pas fixé de distance minimale entre la construction principale et les constructions annexes et/ou les ouvrages techniques.

Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU (XXXXXX) sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à la distance séparant les façades en vis-à-vis.

## **2-1-e La hauteur des constructions**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (point le plus haut) ouvrages techniques et autres superstructures compris.

La hauteur maximale des constructions est fixée R+C soit 4 mètres à l'égout et 8 mètres au point le plus haut.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 2,50 mètres à l'égout du toit, et 4 mètres au point le plus haut.

## **Article 2-2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

---

### **Règles générales :**

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, en continuité des zones urbaines environnantes, et cela quel que soit le type d'architecture traditionnelle utilisé.

### **Proportion volume :**

Devront être recherchés des proportions et des volumes harmonieux notamment en ce qui concerne le rapport entre longueur de façade et hauteur de la construction. De même en ce qui concerne longueur de la façade la plus longue et longueur de la façade la plus courte.

### **Couleurs :**

Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels d'Ile-de-France (cf. palette de couleurs en annexe). Devra être recherchée une harmonie entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), harmonie ton sur ton ou en contraste.

## **Toitures et ouvertures en toitures :**

En cas de toitures à pentes, le degré de pente doit être compris entre 35 et 45°, sauf pour les vérandas, les extensions réalisées sur un niveau en rez-de-chaussée et les constructions annexes pour lesquelles il n'est pas fixé de degré de pente.

Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel, soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture. En cas d'ouverture en toitures (lucarnes, châssis vitré dans le rampant de la toiture) elles doivent être de taille et de proportion équilibrée par rapport au volume de la construction à la longueur et à la hauteur de la toiture et aux ouvertures en façade.

Les châssis de toit posés sur les toitures à pentes doivent être insérés dans le rampant de la toiture. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

Les toitures à pente devront présenter l'aspect de tuiles plates (d'aspect 20 au m<sup>2</sup> minimum), sauf dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante sans modification de la pente de toiture.

## **Façades et ouvertures en façades :**

Les différents murs d'une construction doivent présenter un aspect de qualité convenable et donner des garanties de bonne conservation. Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les façades devront être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les bandeaux, les corniches et les encadrements de portes ou de fenêtres.

Les fenêtres ou baies seront étudiées avec soin tant dans leur composition que dans leur forme. Les ouvertures en façades doivent être de proportion équilibrée entre elles et par rapport à la volumétrie générale de la construction. Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.

Les enduits devront être dans des tonalités à dominante claire, sable, pierre, ocre en harmonie avec la couleur des façades environnantes. Sont interdites les couleurs foncées ou vives.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants, les matériaux de type écaille, les associations de matériaux hétéroclites.
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'aspect de carreaux de plâtre, agglomères, parpaings, Fibrociment, béton, enduit ciment gris...

## **Éléments techniques :**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

## **Les clôtures**

La hauteur maximale de toutes les clôtures (sur rue et en limites séparatives) est fixée à 2 m.

### **Les clôtures en façade sur rue doivent être composées :**

- Soit d'un mur plein,
- Soit d'un ensemble constitué d'un mur-bahut maçonné d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètre surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré (2/3 de vide maximum et 1/3 de plein maximum). Cet élément peut être composé d'une grille, d'un grillage

éventuellement doublé d'une haie végétale taillée à l'intérieur de la propriété, ou d'un barreaudage.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

- Les clôtures édifiées en limite avec la zone agricole, devront être constituées d'un grillage doublé d'une haie d'un minimum de 1,20 m de hauteur / maximum 2 m).
- Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.
- Les portails et portillons doivent être de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Ils seront peints et unicolores en harmonie de tons avec les éléments maçonnés.

#### **Sont interdits :**

- Certaines formes de clôtures opaques telles que les plaques préfabriquées (béton et autres) entre potelets,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.),
- Les dispositifs d'occultation en matériaux synthétiques ou naturels (pailions, roseaux, rondins de bois, etc.),
- Les matériaux en PVC : clôtures, portes...

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

#### **Les clôtures en limite séparative :**

Elles doivent être constituées par une haie et/ou un grillage et/ou une palissade de bois et/ou un mur d'aspect satisfaisant (moellons, briques, ou parpaings enduits). Elles n'excéderont pas la hauteur des clôtures sur rue.

## **Article 2-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

---

#### **Champ d'application :**

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes, les plantations supprimées à défaut doivent faire l'objet de nouvelles plantations équivalentes réalisées sur l'unité foncière

La proportion d'espace vert de pleine terre à conserver ou à aménager sur la parcelle est fixée à 40 %.

Les projets de constructions doivent faire l'objet de plantations réalisées sur l'unité foncière avec un minimum d'un arbre pour 200 m<sup>2</sup>.

---

## Article 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Aspects techniques et fonctionnels destinés à assurer la sécurité et le confort des futurs occupants

### Article 3- 1 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

---

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### 3-1 a Les voies d'accès à la parcelle : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet

---

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les voies d'accès sur les parcelles devront avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer, dans des conditions de confort et de sécurité suffisantes, la desserte des constructions projetées en tenant compte du nombre de logements déjà desservis. La construction peut être interdite si la voie présente des caractéristiques insuffisantes et risque de devenir dangereuse compte tenu du nombre de logements prévus et compte tenu du nombre de logements déjà desservis.

#### 3-1 b L'accès sur la parcelle

---

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de 3 mètres.

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque :

- leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation,
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

#### 3-1 c Les voies d'accès réalisées sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings

---

Les voies d'accès aux constructions ou aux places de stationnement, créés sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent être suffisantes pour que les véhicules puissent circuler dans des conditions de sécurité et de confort compte tenu des places de stationnement desservies :

Elles peuvent être autorisées sans raccordement à des voies existantes à leurs deux extrémités sous réserve d'être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour ;

Leur raccordement sur la voirie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation.

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

## Article 2- 4 : Stationnement

---

### Règles générales :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des

---

véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total d'aires de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

Par ailleurs, les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols.

### Les prescriptions en matière de stationnement automobile :

- Normes techniques

Chaque aire doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles, il est exigé :

Les destinations	Sous-destinations		
<b>Habitation</b>	Logement	Deux places par logement	
	Hébergement		
<b>Commerces et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Bureau	1 aire de stationnement par tranche entamée de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	

## **Article 3-3 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques**

---

### **3-2 a- Eau et assainissement**

---

#### **Réseaux d'eaux**

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

#### **Eaux usées**

À défaut de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité de s'y raccorder, le dispositif d'assainissement individuel est obligatoire et doit être conforme à la réglementation en vigueur. Il est placé sous le contrôle du SPANC.

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement.

#### **Eaux pluviales**

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, stockées et réutilisées ou infiltrées sur la parcelle selon la ou les techniques suivantes

- la non imperméabilisation et l'utilisation de matériaux perméables ;
- le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues) ;
- la réutilisation pour des usages domestiques ;
- les dispositifs de stockage ou d'infiltration (tranchée drainante) ;

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite conformément à la réglementation en vigueur.

En application du SDRIF et du SDAGE, dans les espaces urbanisés et dans les espaces d'urbanisation nouvelle, doit être visé un débit de fuite gravitaire limité à 2 l/s/ha pour une pluie décennale.

### **3-2-b Réseaux de communication électronique**

---

Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

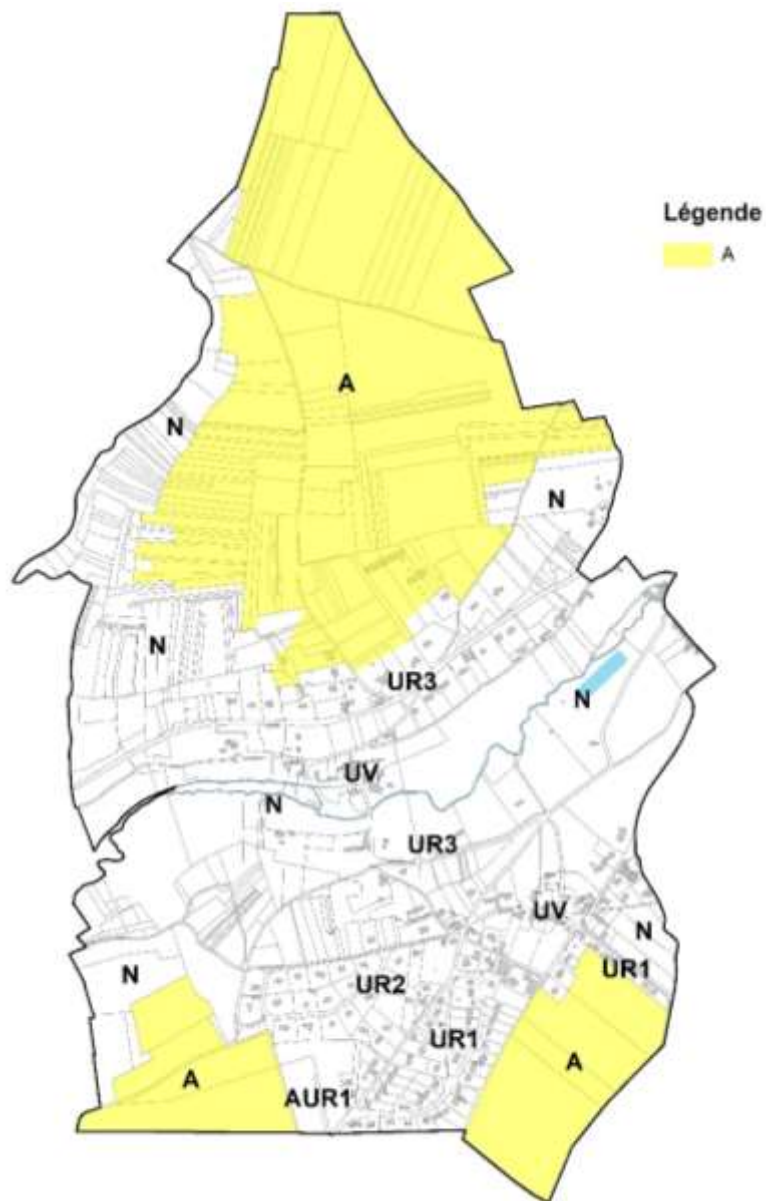
### **3-2-c Réseaux de distribution d'énergie**

---

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

## ZONE A

La zone A correspond à l'ensemble des espaces de la commune à vocation agricole



*Extrait du rapport de présentation à titre indicatif*

**Article1 : USAGE DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET NATURE D'ACTIVITÉS, MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Constructions nouvelles, extension de constructions existantes, changements de destination autorisés, interdits ou soumis à condition en fonction de l'usage auquel elles sont destinées.

Les destinations	Sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
<b>Habitation</b>	Logement			<b>x</b> En zone A peuvent seuls être autorisées les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L 151-11, L151-12 et L151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci
	Hébergement	<b>x</b>		
<b>Commerces et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail	<b>x</b>		
	Restauration	<b>x</b>		
	Commerce de gros	<b>x</b>		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>x</b>		
	Hébergement hôtelier et touristique	<b>x</b>		
	Cinéma	<b>x</b>		
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Industrie	<b>x</b>		
	Entrepôt	<b>x</b>		
	Bureau	<b>x</b>		
	Centre de congrès et d'exposition	<b>x</b>		

<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	x		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	x		
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Equipements sportifs	x		
	Autres équipements recevant du public	x		
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	Exploitation agricole		x	
	Exploitation forestière		x	

## Article 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Formes urbaines : hauteurs, volumes, modalités d'implantation par rapport à la rue et sur la parcelle ; aspect esthétique des constructions, traitement des espaces libres (cours, jardins, plantations), qualité environnementale (économies d'énergies, énergies renouvelables, bio diversité)

### Article 2- 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Article 2-1-a L'emprise au sol des constructions

Dans toute la zone, il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisées en application des dispositions de l'article 1.

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20 % de la surface de l'unité foncière.

#### Article 2-1 b L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 6 m et de 10 m le long des routes départementales.

#### Article 2-1 c L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait.

En cas de retrait, la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment, mesurée au point le plus haut de la façade, sans pouvoir être inférieure à 6 m.

#### Article 2-1 d-L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La marge minimum de retrait est fixée à 6 mètres.

#### Article 2-1-e La hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (point le plus haut) ouvrages techniques et autres superstructures compris.

<b>Type de construction</b>	<b>Hauteur en mètres</b>
construction à usage agricole	12 m au point le plus haut
construction à usage d'habitation liée à une exploitation agricole	7,50 m au faîtage
construction à usage d'annexes à l'habitation	2,50 m à l'égout de toit et 4 m au point le plus haut

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ne sont pas assujettis à cette règle.

---

## Article 2-2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

---

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé.

L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

## Article 2-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

---

### Règles générales :

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Les espaces de stationnement devront être traités en espaces paysagers.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. liste en annexe).

Afin de ne pas porter atteinte aux zones humides ou présumées humides identifiées sur le plan de zonage (Article L.151-23 du Code de l'urbanisme) des dispositions particulières sont applicables.

Il est interdit :

- de créer tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide,
- de réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,
- d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines sont interdites.

---

## Article 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Aspects techniques et fonctionnels destinés à assurer la sécurité et le confort des futurs occupants

### Article 3- 1 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

---

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### 3-1 a Les voies d'accès à la parcelle : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet

---

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les voies d'accès sur les parcelles devront avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer, dans des conditions de confort et de sécurité suffisantes, la desserte des constructions projetées en tenant compte du nombre de logements déjà desservis. La construction peut être interdite si la voie présente des caractéristiques insuffisantes et risque de devenir dangereuse compte tenu du nombre de logements prévus et compte tenu du nombre de logements déjà desservis.

#### 3-1 b L'accès sur la parcelle

---

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de 3 mètres.

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque :

- leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation,
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

#### 3-1 c Les voies d'accès réalisées sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings

---

Les voies d'accès aux constructions ou aux places de stationnement créés sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent être suffisantes pour que les véhicules puissent circuler dans des conditions de sécurité et de confort compte tenu des places de stationnement desservies :

Leur raccordement sur la voirie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation.

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### Article 3-2 : Stationnement

---

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions.

---

**Article 3-3 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques**

---

**3-2 a- Eau et assainissement**

---

**Réseaux d'eaux**

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

**Eaux usées**

À défaut de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité de s'y raccorder, le dispositif d'assainissement individuel est obligatoire et doit être conforme à la réglementation en vigueur. Il est placé sous le contrôle du SPANC.

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement.

**Eaux pluviales**

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, stockées et réutilisées ou infiltrées sur la parcelle selon la ou les techniques suivantes

- la non imperméabilisation et l'utilisation de matériaux perméables ;
- le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues) ;
- la réutilisation pour des usages domestiques ;
- les dispositifs de stockage ou d'infiltration (tranchée drainante) ;

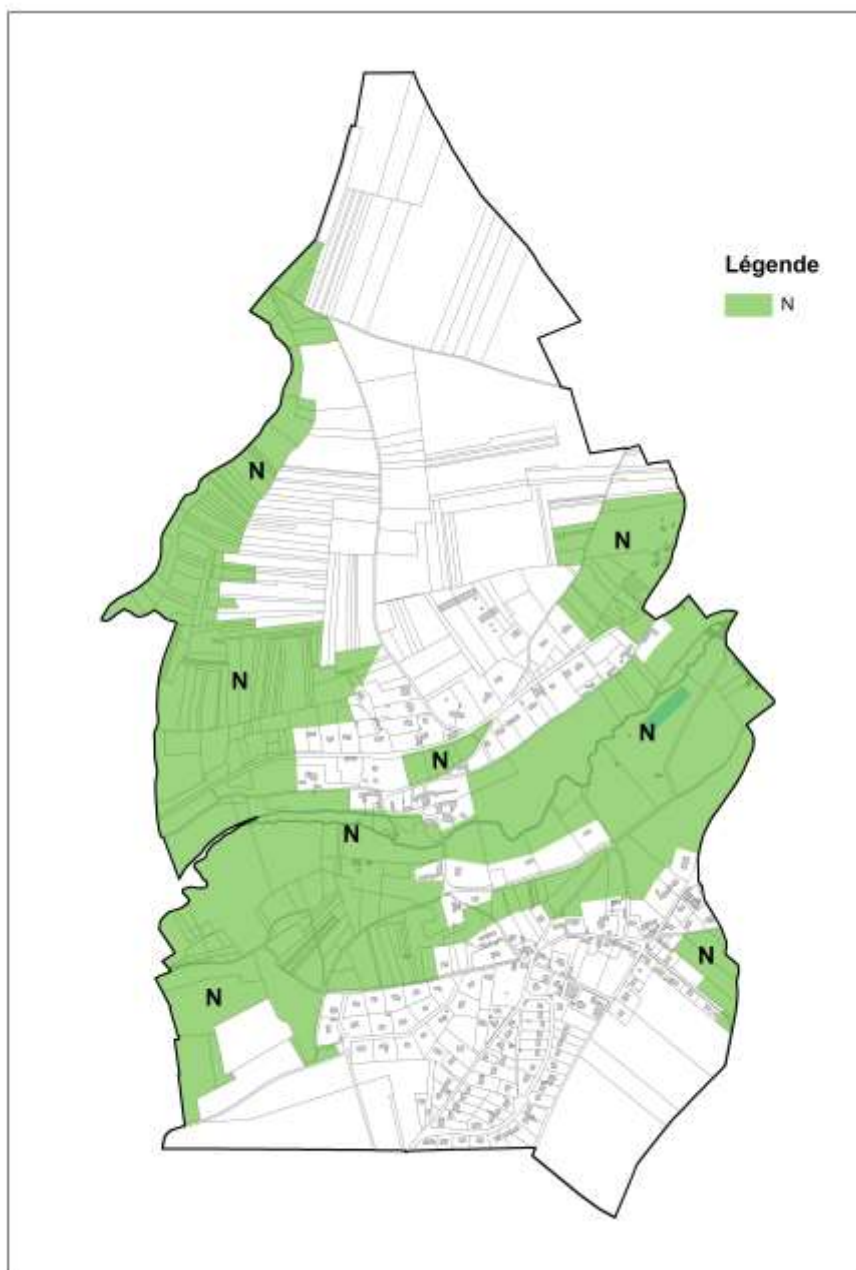
Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite conformément à la réglementation en vigueur.

En application du SDRIF et du SDAGE, dans les espaces urbanisés et dans les espaces d'urbanisation nouvelle, doit être visé un débit de fuite gravitaire limité à 2 l/s/ha pour une pluie décennale.



## ZONE N

La **zone N** couvre des espaces naturels paysagers ou boisés à préserver



*Extrait du rapport de présentation à titre indicatif*



**Article1 : USAGE DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET NATURE D'ACTIVITÉS, MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Extension de constructions existantes, changements de destination autorisés, interdits ou soumis à condition en fonction de l'usage auquel elles sont destinées.

Les destinations	Sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
Habitation	Logement			<p><b>X</b></p> <p>Les extensions des constructions existantes, accolées à la construction principale à usage d'habitation, dans les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'habitation principale doit avoir au minimum 60 m<sup>2</sup> de surface habitable,</li> <li>- La surface de l'emprise au sol de l'extension ne doit pas excéder 30 % de l'emprise au sol initiale,</li> <li>- La surface totale de plancher après travaux ne devra pas excéder 200 m<sup>2</sup>,</li> <li>- La hauteur n'excédera pas la hauteur de la construction principale.</li> </ul> <p>Les constructions annexes aux habitations dans les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- elles ne doivent pas être localisées à plus de 20 mètres de la construction principale</li> <li>- elles ne doivent pas avoir une emprise au sol de plus de 50 m<sup>2</sup></li> <li>- elles ne doivent pas avoir une hauteur de</li> </ul>

				plus de 2,50 m à la gouttière et 4 m au point le plus haut
	Hébergement	x		
<b>Commerces et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
	Hébergement hôtelier et touristique	x		
	Cinéma	x		
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau	x		
	Centre de congrès et d'exposition	x		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	x		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			x Sous réserve qu'ils n'induisent pas de nuisance sonore aux riverains et respectent les normes de pollution en vigueur
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Equipements sportifs	x		
	Autres équipements recevant du public	x		
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	Exploitation agricole		x	
	Exploitation forestière		x	

## **Article 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

**Formes urbaines : hauteurs, volumes, modalités d'implantation par rapport à la rue et sur la parcelle ; aspect esthétique des constructions, traitement des espaces libres (cours, jardins, plantations), qualité environnementale (économies d'énergies, énergies renouvelables, bio diversité)**

### **Article 2- 1 : Volumétrie et implantation des constructions (extension)**

---

#### **Article 2-1-a L'emprise au sol des constructions (extensions)**

---

Dans toute la zone, il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisées en application des dispositions de l'article 1.

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20 % de la surface de l'unité foncière.

#### **Article 2-1 b L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**

---

Les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 6 m et de 10 m le long des routes départementales

#### **Article 2-1 c L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Les constructions doivent être implantées en retrait.

En cas de retrait, la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment, mesurée au point le plus haut de la façade, sans pouvoir être inférieure à 6 m.

#### **Article 2-1 d-L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

La marge minimum de retrait est fixée à 6 mètres

#### **Article 2-1-e La hauteur des constructions (extensions)**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (point le plus haut) ouvrages techniques et autres superstructures compris.

La hauteur maximale des constructions existantes à usage d'habitation est fixée à la hauteur de la construction existante.

<i>Type de construction</i>	<i>Hauteur en mètres</i>
Construction à usage agricole	6 m au point le plus haut
Construction à usage d'habitation liée à une exploitation agricole	7,50 m au faîtage
Construction à usage d'annexes à l'habitation	2,50 m à l'égout de toit et 4 m au point le plus haut

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ne sont pas assujettis à cette règle.

## Article 2-2 : Caractéristiques urbaines, paysagères et environnementales

**Rappel** : Le permis de démolir ayant été institué sur l'ensemble du territoire communal. Ce permis pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la construction présente un intérêt historique, architectural ou patrimonial indéniable, repéré sur le document graphique en tant que « bâtiment ou ensemble patrimonial remarquable » au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme. La décision sera prise en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction, de son état et des possibilités de restauration ou de réhabilitation dans des conditions réalistes sur les plans techniques et économiques.

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé.

L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

## Article 2-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Règles générales :

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Les espaces de stationnement devront être traités en espaces paysagers.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. liste en annexe).

Afin de ne pas porter atteinte aux zones humides ou présumées humides identifiées sur le plan de zonage (Article L.151-23 du Code de l'urbanisme) des dispositions particulières sont applicables.

Il est interdit :

- de créer tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide,
- de réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,
- d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines sont interdites.

---

## Article 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Aspects techniques et fonctionnels destinés à assurer la sécurité et le confort des futurs occupants

### Article 3- 1 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

---

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### 3-1 a Les voies d'accès à la parcelle : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet

---

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les voies d'accès sur les parcelles devront avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer, dans des conditions de confort et de sécurité suffisantes, la desserte des constructions projetées en tenant compte du nombre de logements déjà desservis. La construction peut être interdite si la voie présente des caractéristiques insuffisantes et risque de devenir dangereuse compte tenu du nombre de logements prévus et compte tenu du nombre de logements déjà desservis.

#### 3-1 b L'accès sur la parcelle

---

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de 3 mètres.

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque :

- leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation,
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

#### 3-1 c Les voies d'accès réalisées sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings

---

Les voies d'accès aux constructions ou aux places de stationnement, créés sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent être suffisantes pour que les véhicules puissent circuler dans des conditions de sécurité et de confort compte tenu des places de stationnement desservies :

Leur raccordement sur la voirie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation.

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### Article 3-2 Stationnement

---

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions.

---

**Article 3-3 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques**

---

**3-2 a- Eau et assainissement**

---

**Réseaux d'eaux**

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

**Eaux usées**

À défaut de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité de s'y raccorder, le dispositif d'assainissement individuel est obligatoire et doit être conforme à la réglementation en vigueur. Il est placé sous le contrôle du SPANC.

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement.

**Eaux pluviales**

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, stockées et réutilisées ou infiltrées sur la parcelle selon la ou les techniques suivantes

- la non imperméabilisation et l'utilisation de matériaux perméables ;
- le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues) ;
- la réutilisation pour des usages domestiques ;
- les dispositifs de stockage ou d'infiltration (tranchée drainante) ;

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite conformément à la réglementation en vigueur.

En application du SDRIF et du SDAGE, dans les espaces urbanisés et dans les espaces d'urbanisation nouvelle, doit être visé un débit de fuite gravitaire limité à 2 l/s/ha pour une pluie décennale.

# ANNEXES AU REGLEMENT



# DÉFINITIONS

**Abri**

Est considéré comme un abri (abri jardin, abri vélo, abri bois), une construction non contiguë à la construction principale et d'une emprise au sol inférieure à 15 m<sup>2</sup>. La hauteur maximale au point le plus haut est fixée à 3 mètres.

**Accès et voie nouvelle**

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes ou plusieurs constructions.

**Alignement par rapport aux voies**

L'alignement ne concerne que la superstructure du bâtiment, les éléments tels que balcon, bow-window pourront être implantés en saillie. De même, un retrait partiel d'éléments de façade pourra être autorisé.

**Aménagement dans le volume existant**

Il s'agit des aménagements réalisés à l'intérieur du volume clos d'une construction, cela inclus notamment la création de surface habitable par aménagement de combles ou création de planchers supplémentaires mais exclut une modification de la hauteur au faîtage.

**Clôture**

Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

**Constructions à usage de commerce**

Constructions destinées à abriter des activités économiques d'achat et de vente de biens et de services.

**Constructions à usage d'artisanat**

Constructions destinées à abriter des activités économiques de fabrication ou de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide de leur famille ou d'un nombre maximum de 10 salariés.

**Constructions à usage industriel**

Constructions destinées à abriter des activités économiques de fabrication de produits commercialisables à partir de matières brutes.

**Constructions à usage de bureaux**

Constructions destinées à abriter des activités économiques de direction, de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement mécanographique ou d'informatique de gestion. Cela comprend notamment les locaux de la direction générale d'une entreprise : services généraux, financiers, juridiques et commerciaux.

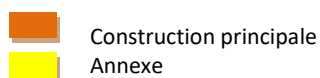
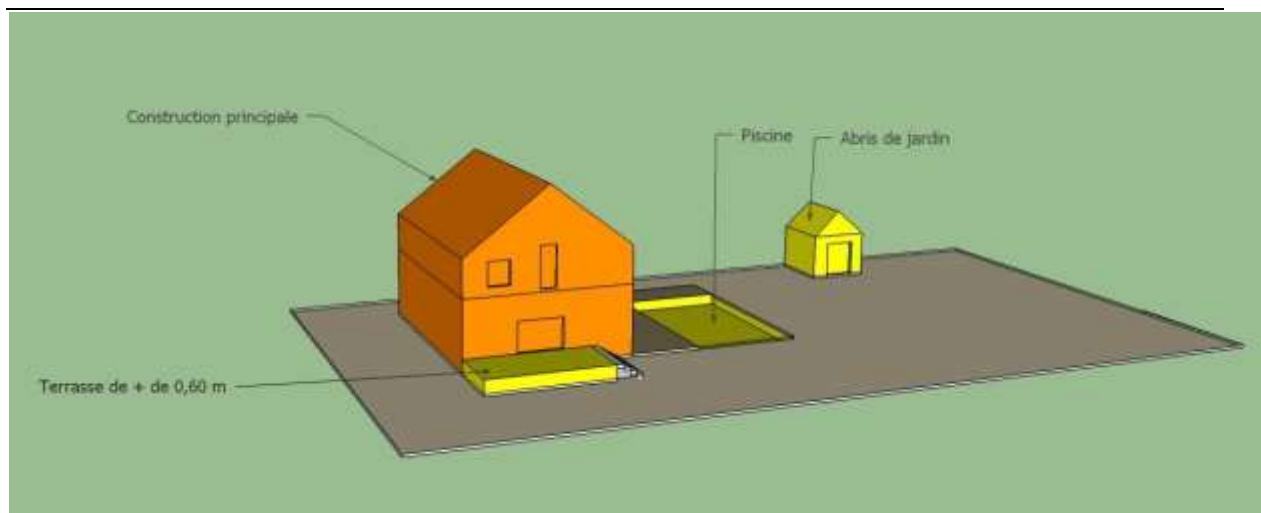
**Construction principale**

Le règlement prévoit pour certains articles des dispositions spécifiques applicables aux constructions principales. Au titre du présent règlement la construction principale correspond au volume bâti à destination d'habitation (artisanat, commerce, etc.) qui peut comprendre un garage intégré au volume. Les éléments complémentaires ne sont pas inclus dans cette notion de construction principale : il s'agit des bâtiments non contiguës et non destinées à l'habitation garage, abris de jardin, mais aussi les terrasses situées à plus de 0,60 m du terrain naturel ou les piscines.

Le schéma joint montre la distinction ente construction principale et les autres éléments.

**Construction annexe**

Est considéré comme construction annexe, un bâtiment, accolé ou non à la construction principale, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois etc... La construction annexe ne peut être affectée à l'usage d'habitation.



### DPU

C'est le Droit de Prémption Urbain qui peut être institué par le Conseil Municipal sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future pour les communes qui disposent d'un PLU. Il permet d'être informé sur toutes les ventes dans le périmètre du DPU et permet la préemption des biens nécessaires à la réalisation des objectifs municipaux. À Courgent, un DPU est exercé sur l'ensemble de la commune.

### Édicule

Locaux techniques qui émergent des terrasses ou toitures, par exemple les machineries d'ascenseurs, etc.

### Egout

Au sens du présent règlement, l'égout est la limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

### Emplacement réservé

Ce sont les emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement ou une infrastructure publique.

### Emprise au sol

Au sens du présent règlement l'emprise au sol des constructions correspond à la projection sur le sol du ou des bâtiments (voir croquis). Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable; terrasses de plus de 0,60 mètres par rapport au sol, piscines, .... Voir le mode de calcul à la page suivante.

### Equipements collectifs

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

### Equipements publics

Le terme recouvre l'ensemble des installations techniques, aménagements au sol ou en sous-sol, nécessaires au fonctionnement des constructions ou des services publics: voirie, réseaux, ponts, passerelles, antennes...

### Extension

Augmentation du volume d'une construction existante soit par surélévation totale ou partielle, soit par augmentation de l'emprise au sol, soit par affouillement de sol.

### Extension mesurée

Extension qui a pour objet de ne pas augmenter la surface de plancher existante de plus de 20 m<sup>2</sup>.

### Façade

Côté de la construction donnant sur une limite parcellaire (limite sur l'espace public ou avec une autre parcelle) ou située à distance mais en vis-à-vis de cette limite un pignon constitue une façade.

### Hauteur des façades

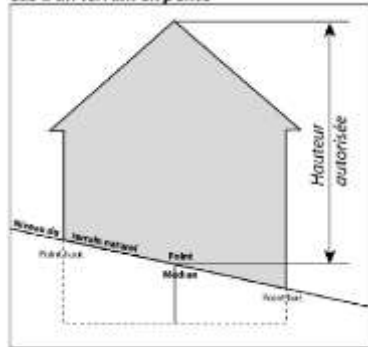
La hauteur d'une façade est calculée du terrain naturel à l'aplomb de la façade jusqu'à la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse) et doit inférieure ou égal au maximum autorisé en tout point de la façade.



### Hauteur au faîtage

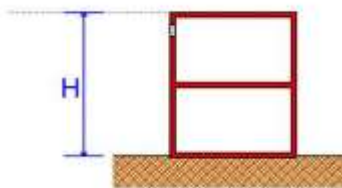
Hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture: cheminées, antennes et ouvrages techniques exclus. Dans le cas de terrain en pente, le calcul se fait par rapport à la médiane de la façade conformément au schéma ci-après.

*Cas d'un terrain en pente*



### Hauteur à l'acrotère

Pour les toitures plates (toitures terrasses) hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture sur les limites extérieures.

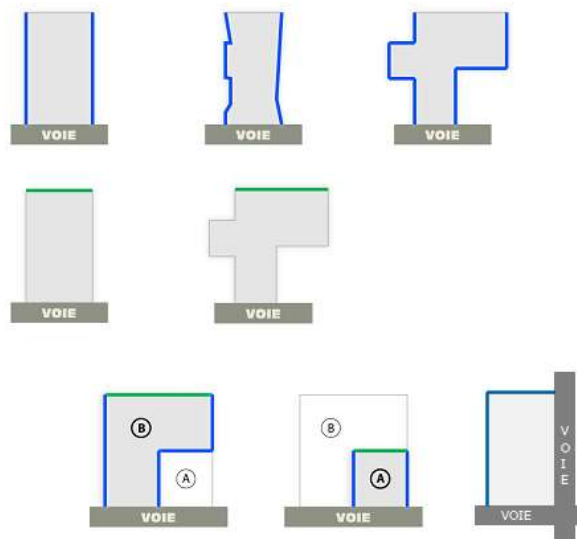


### Immeuble bâti non conforme

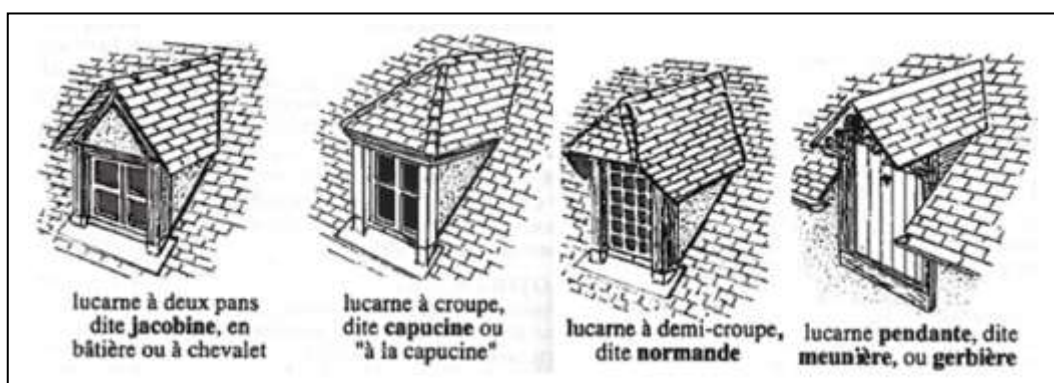
Construction existante, qui n'est pas conforme à un ou plusieurs articles du règlement du PLU: hauteur plus importante que la hauteur autorisée, emprise au sol plus importante, construction en partie située dans les marges de retrait imposées, etc.

**Limites séparatives**

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

**Définition des limites latérales et de fond de parcelles selon la configuration des terrains****Légende****Limites latérales****Limites de fond de parcelles****Parcelle****Lucarne**

Ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous combles. La lucarne se différencie des châssis, tabatières, vasistas, et châssis de toits en pente par le fait que sa baie est verticale, et qu'elle est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture. La lucarne se compose d'une devanture, encadrée par deux jambes ou jambages et un linteau, de deux jouées, et d'une couverture qui peut être à une, deux ou trois pentes. Principales variétés : jacobine à deux pans, capucine à trois pans, normande à demi-croupe, pendante dite meunière.

**Lotissement**

Aux termes de l'article L 442-1 du Code de l'urbanisme : « Constitue un lotissement toute opération d'aménagement qui a pour objet ou qui crée la division, sur un période de moins de 10 ans, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments, que cette division soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de location. »

**Marge de reculement ou d'isolement**

Il s'agit de la distance de retrait imposée par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement entre les façades d'une construction et, la limite de la parcelle supportant cette construction avec le domaine public (article 6) et, la limite de parcelle (article 7) et une autre construction (article 8).

**Meneau**

Il désigne un montant vertical (ou traverse) dormant qui divise une baie en plusieurs parties.

**Murs de soutènement**

Si un mur de soutènement est nécessaire pour retenir le terrain en limite d'une voie ou emprise publique, il n'excédera pas 1,5 mètre, sauf impossibilité majeure liée à la configuration de l'unité foncière ou à la présence de plantations ou de constructions à sauvegarder.

**Ouvertures créant des vues**

Sont considérées comme ouvertures créant des vues au sens du présent règlement :

- les fenêtres, les portes fenêtres, les lucarnes, les châssis de toit ; les balcons, les loggias, les terrasses exceptés les côtés munis de pare vues d'une hauteur supérieure ou égale à 1,90 m par rapport au plancher

Ne sont pas considérées comme ouvertures créant des vues au sens du présent règlement :

- les ouvertures en sous-sol dont la hauteur de linteau est inférieure à 0,60 m du terrain naturel, les ouvertures dont l'allège est placée à plus de 1,90 mètre de hauteur du plancher (y compris pour les ouvertures de toit), les portes pleines,

- les châssis fixes à verres translucides,

- les terrasses situées à 0,60 mètre maximum du terrain naturel,

- les marches et palier des escaliers extérieurs,

- les pavés translucides,

- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse).

Dans ces différents cas, les règles des façades sans vue s'appliquent.

**Passage sur le fond d'autrui**

Il s'agit d'un droit de passage dont peut disposer une personne sur un terrain qui ne lui appartient pas. Il s'agit généralement d'une servitude de droit privé établie par voie conventionnelle ou à la suite d'une décision judiciaire.

**Place commandée**

Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en passant par une autre place de stationnement.

**Pleine terre**

Un espace de pleine terre est en premier lieu un espace de jardin qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. Un espace est considéré comme de pleine terre au sens du présent règlement lorsque qu'il n'existe aucun élément bâti ou ouvrages sous sa surface dans une profondeur d'au moins 4 mètres. Par ailleurs n'entre pas dans la définition de la pleine terre les espaces de terrasses, accès piétons, piscines et abords, circulation et stationnement des véhicules quel que soit le traitement, sous réserve des prescriptions particulières fixées par le règlement UC 13.

Les ouvrages d'infrastructures situées en profondeurs (réseaux, canalisations) ne sont pas de nature à remettre en cause un espace de pleine terre.

**Prospect**

Règle de retrait entre les façades d'une construction et, d'une part la limite avec le domaine public et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës.

**Reconstruction après sinistre dans le volume existant**

Il s'agit de la reconstruction, après un événement fortuit et accidentel (incendie, destruction à la suite d'une explosion), d'une construction selon un volume clos et fermé tel qu'il existait au moment du sinistre.

**Rez-de-chaussée**

Premier niveau habitable, éventuellement situé au-dessus du sous-sol s'il existe.

**Sous-sol**

Partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas : 1 mètre par rapport au terrain naturel.

**Terrain bâti existant**

Il s'agit d'une unité foncière qui, à la date d'application du présent règlement, supporte une construction, c'est à dire un ouvrage qui, s'il était réalisé aujourd'hui entrerait dans le champ d'application du permis de construire ou de la déclaration de travaux.

**Terrain naturel**

Le « terrain naturel » à partir duquel s'effectuent les calculs des distances et hauteurs mentionnées dans le règlement doit être mesuré sur la parcelle intéressée et non sur les parcelles voisines ou sur la voie publique. Il doit faire l'objet d'un relevé précis avant travaux afin d'éviter tout contentieux.

**Unités foncières existantes à la date d'application du PLU**

Les unités foncières existantes prises en considération par le présent règlement sont celles figurant au Cadastre (ou les fractions d'unités foncières résultant d'une division constatée par un document d'arpentage produit à l'appui d'un acte publié à la Conservation des Hypothèques) à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

## ESSENCES D'ARBRES ET D'ARBUSTES PRÉCONISÉES

ESSENCES D'ARBUSTES PRÉCONISÉES						
	Hauteur en m	Type de taille	Persistant	Floraison	Marcescent*	Fruits comestibles
Ajonc d'Europe ( <i>Ulex europaeus</i> )	1-4	Haie vive, taillée	x	x		
Amélanchier ( <i>Amelanchier canadensis</i> )	3-10	Haie vive		x		
Amélanchier des bois ( <i>Amelanchier vulgaris</i> )	1,5-3	Haie vive		x		
Aubépine ( <i>Crataegus monogyna</i> )	4-10	Haie vive, taillée		x		
Bourdaie ( <i>Frangula alnus</i> )	1-5	Haie vive, taillée		x		
Buis ( <i>Buxus sempervirens</i> )	2-6	Haie vive, taillée	x			
Charme commun ( <i>Carpinus betulus</i> )	1-5	Haut jet, haie vive, taillée			x	
Cassis ( <i>Ribes nigrum</i> )	1,50	Haie vive				x
Cerisier à grappes ( <i>Prunus padus</i> )	10 à 20	Haie vive		x		
Cornouiller mâle ( <i>Cornus mas</i> )	5-8	Haie vive, taillée		x		
Cornouillier sanguin ( <i>Cornus sanguinea</i> )	2-4	Haie vive, taillée		x		
Epine-vinette ( <i>Berberis vulgaris</i> )	1-3	Haie vive, taillée		x		
Erable champêtre ( <i>Acer campestre</i> )	3-12	Haut jet, haie vive, taillée				
Eglantier ( <i>Rosa canina</i> )	1-3	Haie vive		x		
Framboisier ( <i>Rudus ideaus</i> )	1-2	Haie vive		x		x
Fusain d'Europe ( <i>Euonymus europaeus</i> )	1-6	Haie vive		x		
Groseillier commun ( <i>Ribes rubrum</i> )	1-2	Haie vive				
Groseillier à fleurs ( <i>Ribes sanguineum</i> )	2	Haie vive et taillée		x		
Hêtre vert ( <i>Fagus sylvatica</i> )	1-40	Haut jet, haie vive, taillée			x	
Houx commun ( <i>Ilex aquifolium</i> )	2-8	Haut jet, haie taillée	x			
If ( <i>Taxus baccata</i> )	5-8	Haie vive et taillée	x			
Laurier tin ( <i>Viburnum tinus</i> )	4	Haie vive, taillée	x	x		
Lilas commun ( <i>Syringa vulgaris</i> )	2-7	Haie vive		x		
Mûrier sauvage ( <i>Rubus fruticosus</i> )	2-4	Haie vive		x		x
Néflier ( <i>Mespilus germanica</i> )	2-6	Haie vive, taillée		x		
Noisetier coudrier ( <i>Corylus avellana</i> )	2-6	Haie vive, taillée				
Pommier sauvage ( <i>Malus sylvestris</i> )	6-15	Haut jet, haie taillée		x		x
Pommiers à fleurs ( <i>Malus sargentii</i> )	6-15	Haut jet, haie taillée		x		

Poirier commun (Pyrus communis)	8-20	Haut jet, haie taillée	x			x
Prunellier (Prunus spinosa)	2-4	Haie vive, taillée		x		
Saule roux (Salix atrocinerea)	3-6	Haie vive, taillée		x		
Saule à oreillettes (Salix aurita)	1-3	Haie vive, taillée				
Seringat (Philadelphus)	1-3	Haie vive		x		
Sorbier des oiseaux (Sorbus aucuparia)	4-8	Haie vive		x		
Sureau noir (Sambucus nigra)	2-6	Haie vive, taillée		x		x
Troène commun (Ligustrum vulgare)	2-4	Haie vive, taillée	x	x		
Viorne lantane (Viburnum lantana)	1-3	Haie vive, taillée	x	x		
Viorne obier (Viburnum opulus)	2-4	Haie vive, taillée		x		

\* marcescent : qui garde son feuillage roux pendant l'hiver

#### **Choix des végétaux pour les haies :**

Les essences conseillées sont dites locales. Les haies champêtres, ainsi constituées, permettent de créer une clôture écologique s'harmonisant avec le paysage en alliant les attraits de la floraison, des feuillages et des fruits au fil des saisons. Ces essences sont parfaitement adaptées aux sols et climats de la région. Un mélange d'au moins 6 essences comprenant au moins 50 % d'arbustes caduques (qui perdent leurs feuilles en hiver) est prescrit. Une haie de ce type peut être peuplée de 10 à 20 espèces d'oiseaux, 2 à 3 espèces de mammifères et de reptiles et de plusieurs dizaines d'insectes de toutes sortes.

L'intérêt majeur de la floraison de ces arbustes est son atout mellifère (qui sont utiles aux insectes butineurs). Contrairement aux plantes obtenues par sélection (les cultivars), ces arbustes ont des petites fleurs souvent blanches moins spectaculaires.

#### **Plantation :**

Période plantation recommandée de novembre à mi-mars.

Distance de plantation pour les haies vives : sur une ligne tous les 60 cm à 1m

Distance de plantation pour les haies taillées : sur une ligne tous les 50cm

#### **Entretien :**

Le Parc conseille la mise en place d'un paillage (film en géotextile ou à base de fibres végétales type écorces...) afin de conserver l'humidité du sol, supprimer les « mauvaises herbes », améliorer la reprise des végétaux et réduire l'entretien.

Compte-tenu de la situation en lisière boisée, il vaudrait mieux protéger les jeunes plantations par des filets anti-gibier (surtout les lapins).

ESSENCES D'ARBRES PRÉCONISÉES					
Nom	Hauteur en m	Favorable à la faune	Mellifère	Floraison décorative	Fruits comestibles
Alisier blanc ( <i>Sorbus aria</i> )	8-10	X		X	
Alisier torminal ( <i>Sorbus torminalis</i> )	10-20	X	X		X
Amélanchier ( <i>Amelanchier canadensis</i> )	3-10			X	
Aubépine ( <i>Crataegus monogyna</i> )	4-10			X	
Aulne glutineux ( <i>Alnus glutinosa</i> )	15-30		X		
Bouleau pubescent ( <i>Betula pubescent</i> )	15-20		X		
Bouleau verruqueux ( <i>Betula pendula</i> )	15-20		X		
Charme commun ( <i>Carpinus betulus</i> )	10-25	X			
Châtaignier ( <i>Castanea sativa</i> )	25-35	X	X		X
Chêne pédonculé ( <i>Quercus robur</i> )	20-30	X			
Chêne sessile ( <i>Quercus petraea</i> )	20-40	X			
Cormier ( <i>Sorbus domestica</i> )	5-20		X		X
Erbable champêtre ( <i>Acer campestre</i> )	10-20	X	X		
Erbable plane ( <i>Acer platanoides</i> )	15-30		X		
Erbable sycomore ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )	15-35		X		
Frêne commun ( <i>Fraxinus excelsior</i> )	15-35				
Hêtre vert ( <i>Fagus sylvatica</i> )	20-45	X			X
Merisier ( <i>Prunus avium</i> )	15-20	X	X	X	X
Ceriser à grappes ( <i>Prunus padus</i> )	10-15			X	
Noyer commun ( <i>Juglans regia</i> )	10-30				X
Orme champêtre ( <i>Ulmus minor</i> )	20-35				
Peuplier blanc ( <i>Populus alba</i> )	25-35				
Peuplier noir ( <i>Populus nigra</i> )	25-30				
Poirier sauvage ( <i>Pyrus pyraster</i> )	8-20		X	X	X
Pommier sauvage ( <i>Malus sylvestris</i> )	6-15		X	X	
Robinier faux acacia ( <i>Robinia pseudocacia</i> )	10-30		X	X	
Saule blanc ( <i>Salix alba</i> )	10-25m	X	X		
Saule fragile ( <i>Salix fragilis</i> )	15-25m	X	X		
Sorbier des oiseleurs ( <i>Sorbus aucuparia</i> )	10-15m	X		X	X
Tilleul à grandes feuilles ( <i>Tilia platyphyllos</i> )	20-35m		X		
Tilleul à petites feuilles ( <i>Tilia cordata</i> )	20-30m		X		
Tremble ( <i>Populus tremula</i> )	15-25m				



## RECOMMANDATIONS

**Rappel : l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est applicable en plus des dispositions du présent règlement,** il précise que : « l'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

### a) L'implantation de la construction sur le terrain

L'implantation sur le terrain devra être déterminée en respectant les principes suivants :

- respecter au maximum le terrain naturel notamment s'il est en pente et éviter de devoir faire des mouvements de sol importants, déblais, remblais, que ce soit pour la construction principale ou les accès
- préserver les éléments de paysage intéressant qui peuvent exister sur le terrain, arbres remarquables, zone humide, cône de vue...
- faire en sorte que la construction bénéficie d'un bon ensoleillement et éviter au maximum de priver d'ensoleillement les constructions voisines
- lorsque cela est autorisé par le règlement, une implantation de la construction en limite de parcelle est recommandée pour les raisons suivantes :
  - ✓ cela permet de mieux profiter de l'espace libre (jardin) plutôt que d'avoir des espaces résiduels.
  - ✓ cela limite les effets de pignon aveugle peu esthétiques et assure une bonne protection des fonds de parcelle.
  - ✓ cela permet de réduire les consommations d'énergie

### b) Les dispositions en faveur de la qualité environnementale

- si cela est compatible avec les dispositions de l'article 11 du règlement du PLU, est préconisé le recours à une architecture bio climatique, c'est-à-dire à une architecture qui favorise les économies d'énergies et l'utilisation des énergies renouvelables.
- orientation : pour l'implantation des constructions il faut tenir compte :
  - ✓ de l'ensoleillement : profiter de la lumière naturelle et de l'ensoleillement dans les pièces à vivre afin d'économiser l'énergie pour l'éclairage et le chauffage
  - ✓ du vent : exposer les pignons sans fenêtre aux vents dominants.
- matériaux : d'une manière générale, est préconisée l'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales et de filières durable)
- eaux pluviales : est recommandée l'intégration de système de récupération et de stockage des eaux pluviales pour des usages domestiques : arrosage, lavage extérieur...
- **les panneaux solaires**

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction dès la conception, que ce soit en *façade* ou sur toiture.

Ils seront posés de manière à ce que les éventuelles nuisances soient les moins sensibles possibles pour le voisinage.

Leur aspect extérieur et notamment leur couleur doit être choisi de manière à ce qu'ils s'intègrent le mieux possible dans le paysage.

Ils seront de préférence posés :

- ✓ sur les auvents
- ✓ sur les annexes : garages, abris de jardin, vérandas...
- ✓ sur les avancées de toitures

**S'ils sont posés sur toiture inclinée**

- ils devront être intégrés dans l'épaisseur du toit et ne pas être en superposition sur tuiles ou ardoises
- ils devront s'inscrire dans le pan de la toiture sans débord
- ils devront être posés de préférence
  - ✓ soit en ligne horizontale au faîtage
  - ✓ soit en ligne horizontale à l'égout
  - ✓ soit dans l'alignement des percements

**S'ils sont posés en façade ou pignon** : ils seront positionnés verticalement et parallèlement au mur, les installations techniques doivent être invisibles

- Les plantations : est préconisée l'utilisation d'essences variées adaptées au sol et au climat et favorables à la biodiversité, est déconseillée la réalisation de haies de thuyas
- **Les éoliennes domestiques**

Pour des raisons esthétiques, les éoliennes domestiques intégrées dans la toiture sont autorisées ; les éoliennes sur mat sont interdites.

## PALETTE DE COULEURS

Cette palette de couleurs est extraite d'un guide réalisé par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse. Elle est adaptée aux villages d'Ile-de-France à l'image de Courgent.

### LES MAISONS RURALES ET LE PAVILLONNAIRE EN SITE RURAL

POUR LES FACADES	POUR LES MENUISERIES			
<p>Les finitions bois (exemple : linteaux bois apparents) sont interdits.</p>	gris cobrés	verts végétaux	bleus turquoise	ocres rouges
<p>Les façades seront de préférence réalisées en pierre à moellon, et seront beurrées à fleur.</p>		A 22	A 23	
<p>Sinon, les façades seront enduites. La couleur des façades sera de préférence « ton ocré » ; les couleurs vives sont interdites.</p>	A 25	A 35	A 27	
<p>Les incrustations de pierre apparentes dans les murs enduits sont interdites, ainsi que les imitations de matériaux, fausse pierre, faux bois, etc.</p>	A 29	A 30	A 31	
		A 38		A 40
	<p>4 familles de couleurs déclinées en colonnes pour : Les fenêtres, les volets, les portes et portails et les ferronneries (balcons, grilles).</p>			
	<p>Les ferronneries seront peintes de préférence avec les teintes les plus sombres A 36, A 37, A 38, A 39 et A 40.</p>			

## LES BÂTIMENTS AGRICOLES

POUR LES BARDAGES ACIER				POUR LES BARDAGES BOIS		
neutres froids	neutres chauds	verts végétaux	ocres et bruns	verts végétaux	gris bruns	bruns
 D 01	 D 02	 D 03	 D 04 + toits	 D 17	 D 18	 D 19
 D 05	 D 06	 D 07		 D 20	 D 21	 D 22
 D 09	 D 10	 D 11 + toits				
 D 13 + toits	 D 14 + toits		 D 16 + toits		 D 24	 D 25

**4 familles de couleurs déclinées en colonnes,**  
à partir du nuancier RAL et des références sur catalogue  
des fabricants de bardages acier ou aluminium laqués :  
16 teintes de valeurs moyennes et foncées, proches des  
nuances de terres, des verts végétaux et des écorces des  
arbres.

**9 lasures déclinées en colonnes,**  
référéncées à partir des nuanciers de lasures sur bois :  
de valeurs moyennes et foncées, proches des bois vieillis,  
des verts végétaux et des écorces des arbres.  
On pourra aussi utiliser un bois non teinté conservant sa  
coloration naturelle.

**NOTA CONCERNANT LES TOITURES DES BÂTIMENTS AGRICOLES OU TECHNIQUES :**  
Pour les toitures qui ne sont ni en tuile, ni en ardoise, on peut utiliser les 6 références de plaques nervurées en acier  
prélaqué suivantes : D 04, D 11, D 12, D 13, D 14 et D 16.