



Plan Local d'Urbanisme

Modification N°1

5. Règlement

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal du 26 septembre 2024
approuvant la modification N°1 du PLU*

SYNTHESE ARCHITECTURE



Architecture
Urbanisme
Réhabilitation
& Design

SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UCV1	9
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UCV2	20
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UR1	32
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UR2	43
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE.....	54
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UAE	61
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UM	68
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUR1	71
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUAE	81
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	88
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	96
ANNEXE 1 : RAPPEL DE CERTAINES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME OU D'AUTRES LEGISLATIONS APPLICABLES EN TERMES DE DROIT DES SOLS.....	104
ANNEXE 2 : GLOSSAIRE ET DÉFINITIONS	107
ANNEXE 3 – LISTE DES ARBRES D'ESSENCES LOCALES	115
ANNEXE 4 – PALETTE DE COULEURS	121
ANNEXE 5 – PROTECTIONS DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER.....	124

INTRODUCTION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de **VERT-LE-GRAND**.

Division du territoire en zones

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

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

Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol.

Le règlement national d'urbanisme est aussi 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.

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

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.

Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux PLU.

Dispositions applicables en toutes zones

Application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots issus de la division.

Travaux d'isolation extérieurs/ marges de retrait

Les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement sont autorisés dans les marges de retrait fixées aux articles 6, 7 et 8 du présent règlement dans la limite de 30 cm d'épaisseur et sous réserve du respect des prescriptions s'imposant pour les constructions d'intérêt patrimonial. Les travaux d'isolation sont autorisés pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement et ne respectant pas les dispositions des articles 6, 7 ou 8.

Extension/surélévation des constructions existantes implantées, en tout ou partie, dans les marges de retrait fixées aux articles 6, 7 et 8 du présent règlement

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement est implantée en tout partie dans l'une des marges de retrait fixée aux articles 6, 7 ou 8 du présent règlement sa surélévation et/ou son extension horizontale sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

Les articles du règlement



Article 1 : les constructions interdites

Occupations et utilisations du sol interdites



Article 2 : les constructions autorisées sous condition

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières



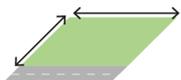
Article 3 : accès

Comment doit se faire l'accès au terrain ? Les voies nouvelles : quelle doit être leur largeur...



Article 4 : desserte par les réseaux

- L'alimentation en eau potable,
- L'assainissement,
- L'électricité



Article 5 : superficie minimum des terrains

Supprimé par la loi ALUR



Article 6 : implantation de la construction par rapport à la rue

A quelle distance de la rue les constructions doivent-elles s'implanter (à l'alignement, en retrait de X mètres...) ?



Article 7 : implantation de la construction par rapport aux limites séparatives

A quelle distance des terrains voisins doit-on implanter les constructions ?



Article 8 : implantation de deux constructions sur un même terrain

A quelle distance les constructions doivent-elles s'implanter sur un même terrain ?



Article 9 : emprise au sol des constructions

Sur quelle surface du terrain peut-on construire ?



Article 10 : hauteur maximum des constructions

Quelle hauteur maximale peut atteindre la construction ?



Article 11 : aspect extérieur des constructions

L'architecture. Quelles caractéristiques architecturales ? Quel type de toitures, de clôtures...



Article 12 : stationnement

Le stationnement des voitures et des vélos. Combien de places sont nécessaires pour chaque construction ?



Article 13 : espaces libres

Espaces verts, jardins, plantations. Quel pourcentage d'espaces planter pour chaque construction ?



Article 14 : COS

Supprimé par la Loi ALUR



Article 15 : performances énergétiques

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales



Article 16 : réseaux électroniques

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE **UCV1**

La zone **UCV1** correspond au cœur du village rural d'origine. Ce cœur de village se caractérise par un bâti à l'alignement ; la hauteur des constructions correspond le plus généralement à des bâtiments d'un étage surmontés de combles. Il accueille des fonctions mixtes (habitat, commerces, services, petites activités, équipements). Il présente un intérêt patrimonial du fait de la présence de nombreuses constructions anciennes bien conservées et mises en valeur.

L'objectif retenu pour l'évolution de cette zone est de préserver les caractéristiques actuelles en respectant les gabarits et l'architecture d'origine, tout en permettant des évolutions mesurées.

Plan de délimitation indicatif



ARTICLE 1 - UCV1

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à destination d'entrepôt,
- Les constructions à destination artisanale à l'exception de celles visées à l'article 2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.
- Le stationnement de caravanes et les installations de camping ou caravaning.

ARTICLE 2 - UCV1

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2-1 Les constructions à destination artisanale à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de créer des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage d'habitations.

2-2 Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

2-3 Dans les zones identifiées comme potentiellement humides par la DRIEE, le pétitionnaire devra vérifier le caractère réellement humide (avéré ou non) de la zone. Si le caractère humide n'est pas avéré, les constructions sont libres. Si le caractère humide est vérifié, les constructions ou projets devront dans la mesure du possible éviter de porter atteinte à la zone humide, en limitant les déblais, remblais, imperméabilisations et travaux de drainage.

2-4 Dans les secteurs d'OAP dont la délimitation est reportée sur le document graphique, les constructions sont autorisées sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 3 - UCV1

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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 Les voies d'accès : 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 suffisante, 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.

Rappel : si les voies sont conçues de manière à pouvoir être cédées à la commune et intégrées dans le domaine public, elles devront respecter les normes applicables pour le déplacement des personnes à mobilité réduite.

3-2 L'accès sur la parcelle

Les accès devront avoir une largeur minimale de 3 mètres. Toutefois, les accès existants pourront conserver leurs caractéristiques à la date d'approbation du présent règlement.

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.

3-3 Les chemins d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings

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

Ils peuvent être autorisés sans raccordement à des voies existantes à leurs deux extrémités sous réserve d'être aménagés 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.

ARTICLE 4 - UCV1

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT

4-1 Alimentation en eau potable

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

4-2 Assainissement

Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser est de type séparatif.

Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement d'assainissement du SIARCE. La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

Eaux usées

Si la parcelle est desservie par le réseau d'assainissement collectif d'eaux usées, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera l'objet d'une demande de branchement auprès du service public de collecte des eaux usées de la commune qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la Commune avant tout raccordement au réseau public. Cette autorisation pourra faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

Si la parcelle n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif d'eaux usées, les constructions nouvelles doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur dont le respect sera contrôlé par le service public d'assainissement non collectif (SPANC)

Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit. Les eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles devront être stockées si elles sont rejetées dans le réseau. Le débit de rejet devra être régulé. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé, soit 550 m³ pour 1 hectare imperméabilisé, le débit de pointe ruisselé.

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

4-3 Réseaux divers

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.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

ARTICLE 5 - UCV1

LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 6 - UCV1

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Règle générale

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait, la continuité bâtie à l'alignement devra être assurée par un mur de clôture. Dans ce cas, la construction doit être implantée avec un recul minimum de 2 mètres.

6-2 Règle particulière

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées en retrait avec un minimum de 1 mètre.

ARTICLE 7 - UCV1

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Règle générale

Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur les limites séparatives en cas de façade aveugle ou en retrait de celles-ci.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade doit être au minimum de 8 mètres si la façade ou parties de façades en vis-à-vis de la limite comportent des ouvertures créant des vues.

Toutefois, cette distance est portée à 2,5 mètres minimum si la façade ou parties de façades en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouvertures créant des vues.

La notion de vue et les modalités de calcul sont précisées dans l'annexe définition du présent règlement.

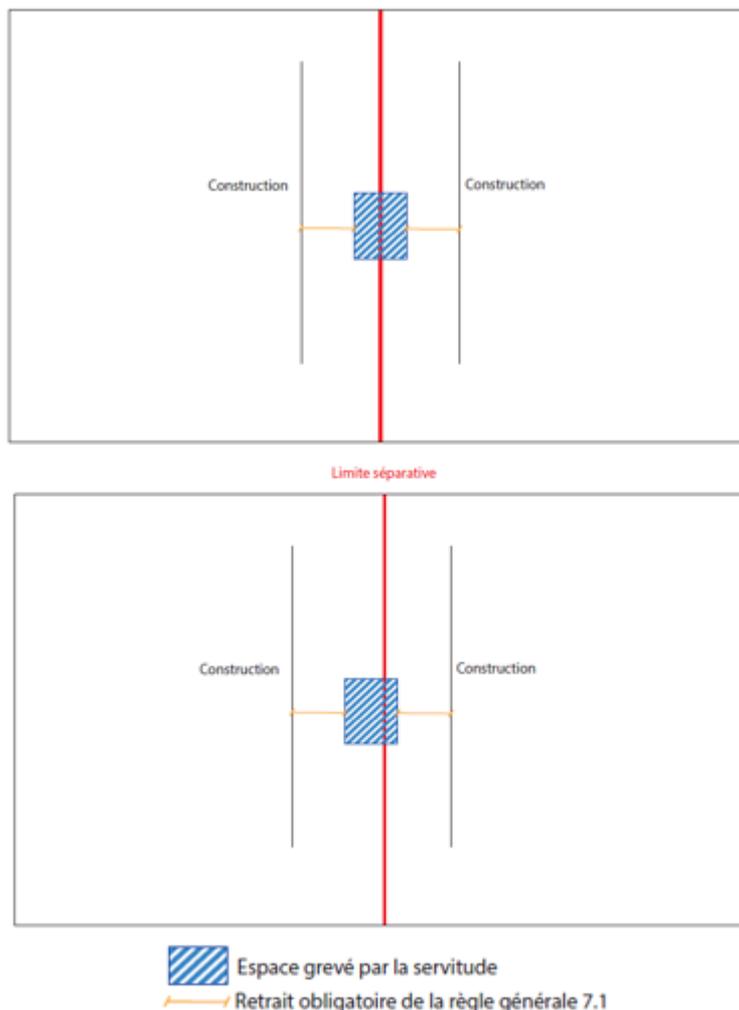
7-2 Règles particulières

7-2-1 Dans le cas où l'une ou les deux parcelles latérales voisines comporteraient un bâtiment déjà implanté sur une limite séparative, la construction nouvelle devra obligatoirement être adossée en tout ou partie sur l'une ou l'autre des constructions existantes mitoyennes. La nouvelle construction devra être adossée sur au moins 50 % de l'une ou l'autre des pignons aveugles existants sur les parcelles voisines.

7-2-2 Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

7-2-3 Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées en retrait de 1 mètre minimum des limites séparatives

7-2-4 Dans le cas d'un contrat de cour commune de part et d'autre de la limite séparative, la règle de retrait s'applique par rapport aux limites de l'espace grevé par la servitude.



ARTICLE 8 - UCV1**L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.****8-1 Règles générales**

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum à :

- 10 mètres si une des façades en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues directes,
- 8,5 mètres si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte d'ouvertures créant des vues directes.

8-2 Règles particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes ;
- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes, y compris les travaux créant ou agrandissant des ouvertures ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE 9 - UCV1**L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la superficie de l'unité foncière

ARTICLE 10 - UCV1**LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****10-1 Définition**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Le calcul de la hauteur présenté ci-dessus ne prend pas en compte les antennes et autres éléments de réception, les cheminées de tous types (chauffage, ventilation, aération...) et les gardes corps de sécurité.

10-2 Règles générales

La hauteur des constructions ne peut excéder 6,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions annexes ne peut excéder 3,5 mètres au point le plus haut de la construction, à l'exception des garages et des carports dont le point le plus haut de la construction peut atteindre 4,5 mètres.

ARTICLE 11 - UCV1**L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Rappel : En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

11-1 Esprit général :

Il n'est pas imposé de style ou de vocabulaire architectural particulier. Quel que soit le parti architectural retenu (traditionnel, contemporain, bio climatique) doivent être évitées les architectures simplistes et pauvres. L'accent devra être mis sur l'usage de matériaux durables.

11-2 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 la longueur de la façade la plus longue et la longueur de la façade la plus courte.

11-3 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.

11-4 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 m² minimum), sauf dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante sans modification de la pente de toiture.

Les toitures terrasses sont admises si elles couvrent au plus 20% de la superficie au sol de la construction principale à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif.

11-5 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.

Pour les enduits 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...

11-6 Éléments techniques :

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

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent. Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

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.

11-7 Clôtures et les portails :Les clôtures sur rue :

- La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre
- Les clôtures doivent être composées :
 - Soit d'un mur plein maçonné, de brique ou de pierre
 - Soit d'un mur bahut maçonné, de brique ou de pierre d'une hauteur maximum de 0,80 mètre, surmonté d'une grille métallique ou d'un barreaudage ajouré, éventuellement doublé d'une haie végétale d'essences mixtes (résineux et/ou feuillus).
- Sont interdits les briques creuses et les parpaings s'ils ne sont pas recouverts d'un enduit, les plaques de béton, claustras bois, carreaux de plâtre, tôles ondulées.
- Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés. La réalisation d'accès est autorisée sous réserve de restaurer le mur dans son état d'origine.
- Les dispositifs d'occultation en matériaux synthétiques posés sur les clôtures existantes sont interdits.

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 portails et portillons d'accès

Ils doivent être de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres.

Ces dispositions 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 :

- La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre
- Les clôtures doivent être composées :
 - . soit d'un mur maçonné, de brique ou de pierre
 - . soit d'un grillage qui peut être associé à une haie végétale d'essences mixtes (résineux et/ou feuillus)
- Sont interdits les briques creuses et les parpaings s'ils ne sont pas recouverts d'un enduit, les brises vues, les plaques de béton, claustras bois, carreaux de plâtre, tôles ondulées.

En limite séparative avec une zone A ou N, les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune et doivent être constituées soit par un grillage à maille lâche, soit par la création d'un passage d'une hauteur de 10 cm au bas de la clôture.

11-8 Annexes :

Elles devront s'harmoniser avec la construction principale par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements).

11-9 Travaux sur les constructions existantes : réhabilitation - modification - extension :

En cas d'extensions et/ou de réhabilitations, celles-ci devront être harmonisées avec le bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, elles pourront présenter une facture moderne à condition d'être de qualité.

Article 12 - UCV1

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1 Nombre de places à réaliser

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 de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur. Chaque place doit avoir une dimension minimum de 2,5 m par 5 m dégagement compris.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places et un maximum de trois.
La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain d'assiette de la construction.
Les places commandées sont interdites à l'exception de celles qui sont attribuées au même logement.
La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain d'assiette de la construction.
Les places commandées sont interdites à l'exception de celles qui sont attribuées au même logement.

Pour les constructions à usage de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher, avec un minimum de 1 place de stationnement par construction
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à usage des services publics et d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, ...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Normes vélos :

Il est exigé au moins :

Destinations	Normes
Habitat collectif	1 place par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 places par logement à partir de 3 pièces principales
Bureaux	1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher
Activités	A minima, 1 place pour 10 employés
Commerces de plus de 500 m ² de surface de plancher	A minima, 1 place pour 10 employés
Equipements publics	A minima, 1 place pour 10 employés
Etablissements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5m² au minimum, hors espace de dégagement.

12-2 Normes techniques

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

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

12-3 Règles particulières

12-2-1 En cas de création de nouveaux logements, il est exigé la création d'un nombre de places correspondant au nombre de nouveaux logements créés en application des normes fixées au 12-1 ci-dessus.

12-2-2 Lors de divisions de terrains bâtis, les lots bâtis doivent conserver leur stationnement existant à la date de la division. Les lots issus de la division doivent quant à eux répondre aux obligations fixées au 12-1 ci-dessus.

12-2-3 Dans le cadre de lotissements ou d'opérations groupées devront être créées, en plus des normes fixées au 12-1 ci-dessus, des places supplémentaires de stationnement dites « visiteurs » dans l'emprise du projet correspondant aux besoins de l'opération. Ces places représenteront 10% des obligations fixées au 12-1, avec un minimum de 1 place.

ARTICLE 13 - UCV1

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

13-1 Plantations et aménagements paysagers

Les projets de construction doivent conserver, dans toute la mesure du possible, les éléments paysagers et les plantations en place :

- Les arbres de haute tige dont l'abattage n'est pas indispensable à la réalisation de la construction ou à sa desserte doivent être conservés sauf si leur suppression est indispensable à la sécurité des personnes et des biens ;
- La plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives, afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux.

13-2 Les espaces libres

30 % au moins de la superficie du terrain doivent être conservés en espaces verts de pleine terre ou perméables.

Doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 300 m² d'espace libre.

13-3 Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les matériaux perméables.

13-4 Constructions et installations nécessaires aux services publics

Les dispositions figurant au 13-2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

13-5 Essences végétales

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. annexe 3).

ARTICLE 14 - UCV1**LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

ARTICLE 15 - UCV1**LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est préconisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Il doit être recherché un captage solaire maximum à travers :

- un maximum de vitrage au sud à créer ;
- une orientation sud à privilégier.

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

ARTICLE 16 - UCV1**LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pour les constructions à destination d'habitation de plus de 4 logements et les constructions à destination de bureaux et d'hébergement hôtelier le câblage en réseau haut débit devra être assuré à l'intérieur de la construction de manière à pouvoir être raccordé au réseau existant ou futur.

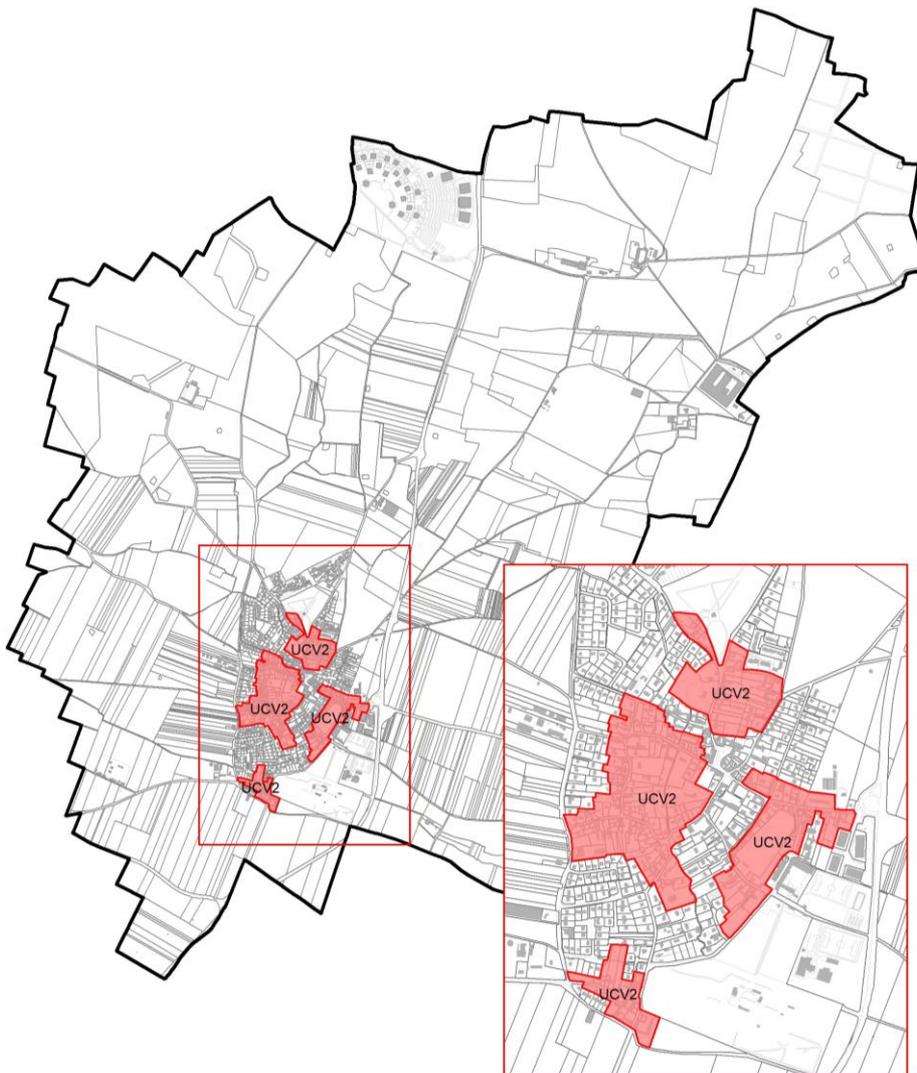
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE **UCV2**

La zone **UCV2** recouvre différents sites d'extension du village notamment le long des rues des Sablons, des Petits Douzains et de la Source.

Cette zone se caractérise par un bâti assez hétérogène, avec des constructions d'époques et de styles différents. Ce bâti est le plus souvent implanté à l'alignement. La hauteur des constructions correspond le plus généralement à des bâtiments d'un étage surmontés de combles.

L'objectif retenu pour l'évolution de cette zone est la préservation et la mise en valeur des formes bâties traditionnelles anciennes et la valorisation du bâti ancien, tout en permettant des évolutions mesurées.

Plan de délimitation indicatif



ARTICLE 1 - UCV2**LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à destination d'entrepôt,
- Les constructions à destination artisanale à l'exception de celles visées à l'article 2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.
- Le stationnement de caravanes et les installations de camping ou caravaning.

ARTICLE 2 - UCV2**LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

2-1 Les constructions à destination artisanale à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de créer des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage d'habitations.

2-2 Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

2-3 Dans les zones identifiées comme potentiellement humides par la DRIEE, le pétitionnaire devra vérifier le caractère réellement humide (avéré ou non) de la zone. Si le caractère humide n'est pas avéré, les constructions sont libres. Si le caractère humide est vérifié, les constructions ou projets devront dans la mesure du possible éviter de porter atteinte à la zone humide, en limitant les déblais, remblais, imperméabilisations et travaux de drainage.

2-4 Dans les secteurs d'OAP dont la délimitation est reportée sur le document graphique, les constructions sont autorisées sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 3 - UCV2**LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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 Les voies d'accès : 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 suffisante, 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.

Rappel : si les voies sont conçues de manière à pouvoir être cédées à la commune et intégrées dans le domaine public, elles devront respecter les normes applicables pour le déplacement des personnes à mobilité réduite.

3-2 L'accès sur la parcelle

Les accès devront avoir une largeur minimale de 3 mètres. Toutefois, les accès existants pourront conserver leurs caractéristiques à la date d'approbation du présent règlement.

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.

3-3 Les chemins d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings

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

Ils peuvent être autorisés sans raccordement à des voies existantes à leurs deux extrémités sous réserve d'être aménagés 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.

ARTICLE 4 - UCV2

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT

4-1 Alimentation en eau potable

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

4-2 Assainissement

Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser est de type séparatif.

Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement d'assainissement du SIARCE. La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

Eaux usées

Si la parcelle est desservie par le réseau d'assainissement collectif d'eaux usées, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera l'objet d'une demande de branchement auprès du service public de collecte des eaux usées de la commune qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la Commune avant tout raccordement au réseau public. Cette autorisation pourra faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

Si la parcelle n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif d'eaux usées, les constructions nouvelles doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur dont le respect sera contrôlé par le service public d'assainissement non collectif (SPANC)

Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit. Les eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La

recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles devront être stockées si elles sont rejetées dans le réseau. Le débit de rejet devra être régulé. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé, soit 550 m³ pour 1 hectare imperméabilisé, le débit de pointe ruisselé.

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

4-3 Réseaux divers

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.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

ARTICLE 5 - UCV2

LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 6 - UCV2

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Règle générale

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait, la continuité bâtie à l'alignement devra être assurée par un mur de clôture. Dans ce cas, la construction doit s'implanter avec un recul minimum de 2 mètres.

6-2 Règles particulières

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées en retrait avec un minimum de 1 mètre.

ARTICLE 7 - UCV2

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Règle générale

Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur les limites séparatives en cas de façade aveugle ou en retrait de celles-ci.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade doit être au minimum de **8 mètres** si la façade ou parties de façades en vis-à-vis de la limite comportent des ouvertures créant des vues.

Toutefois, cette distance est portée à **4 mètres** minimum si la façade ou parties de façades en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouvertures créant des vues.

La notion de vue et les modalités de calcul sont précisées dans l'annexe définition du présent règlement.

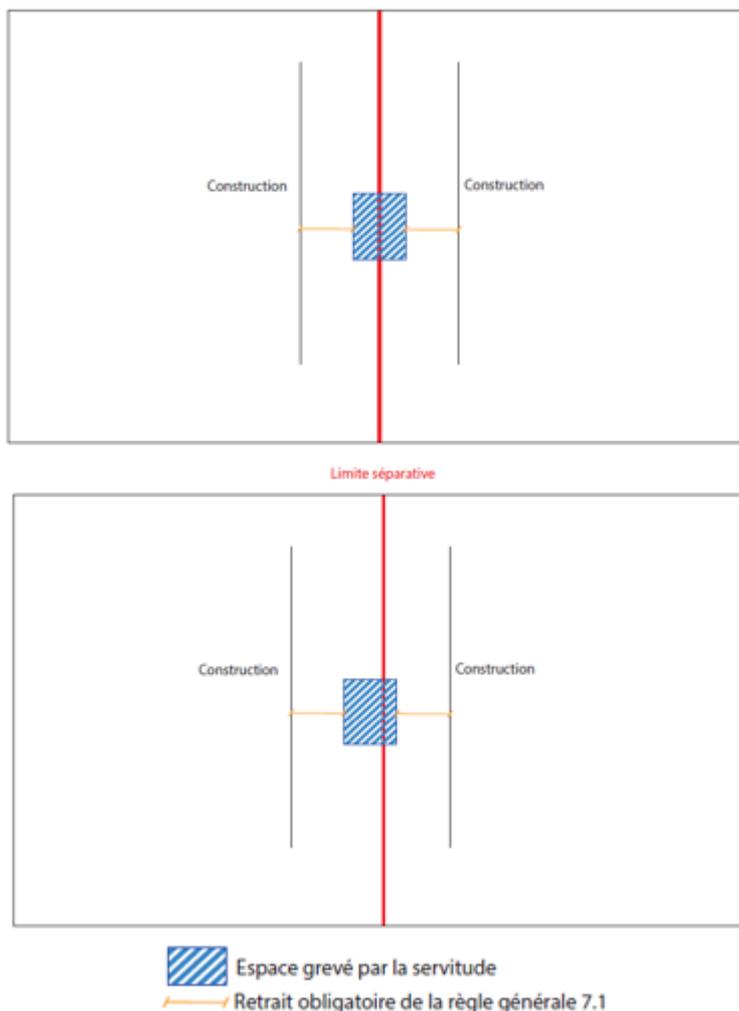
7-2 Règles particulières

7-2-1 Dans le cas où l'une ou les deux parcelles latérales voisines comporteraient un bâtiment déjà implanté sur une limite séparative, la construction nouvelle devra obligatoirement être adossée en tout ou partie sur l'une ou l'autre des constructions existantes mitoyennes. La nouvelle construction devra être adossée sur au moins 50 % de l'une ou l'autre des pignons aveugles existants sur les parcelles voisines.

7-2-2 Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

7-2-3 Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées en retrait de la limite séparative de **1 mètre** minimum.

7-2-4 Dans le cas d'un contrat de cour commune de part et d'autre de la limite séparative, la règle générale de retrait s'applique par rapport aux limites de l'espace grevé par la servitude.



ARTICLE 8 - UCV2**L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.****8-1 Règles générales**

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum à :

- 10 mètres si une des façades en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues directes,
- 8,5 mètres si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte d'ouvertures créant des vues directes.

8-2 Règles particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes ;
- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes, y compris les travaux créant ou agrandissant des ouvertures ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE 9 - UCV2**L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **50%** de l'unité foncière.

Dans le secteur d'OAP dont la délimitation est reportée sur le document graphique, l'emprise au sol devra respecter les polygones définis sur l'orientation d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 10 - UCV2**LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****10-1 Définition**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

10-2 Règles générales

Le calcul de la hauteur présenté ci-dessus ne prend pas en compte les antennes et autres éléments de réception, les cheminées de tous types (chauffage, ventilation, aération...) et les gardes corps de sécurité.

La hauteur des constructions ne peut excéder 6,5 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage.

Toutefois la hauteur des constructions annexes ne peut excéder 3,5 mètres au point le plus haut de la construction, à l'exception des garages et des carports dont le point le plus haut de la construction peut atteindre 4,5 mètres.

ARTICLE 11 - UCV2**L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Rappel : En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

11-1 Esprit général :

Il n'est pas imposé de style ou de vocabulaire architectural particulier. Quel que soit le parti architectural retenu (traditionnel, contemporain, bio climatique) doivent être évitées les architectures simplistes et pauvres. L'accent devra être mis sur l'usage de matériaux durables.

11-2 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.

11-3 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.

11-4 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 encadrés 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 m² minimum), sauf dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante sans modification de la pente de toiture.

Les toitures terrasses sont admises si elles couvrent au plus 20% de la superficie au sol de la construction principale à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif.

11-5 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.

Pour les enduits 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...

11-6 Éléments techniques :

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

Les édifices techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent. Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

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.

11-7 Clôtures et les portails :

Les clôtures sur rue :

- La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre
- Les clôtures doivent être composées :
 - Soit d'un mur plein maçonné, de brique ou de pierre
 - Soit d'un mur bahut maçonné, de brique ou de pierre d'une hauteur maximum de 0,80 mètre, surmonté d'une grille métallique ou d'un barreaudage ajouré, éventuellement doublé d'une haie végétale d'essences mixtes (résineux et/ou feuillus).
- Sont interdits les briques creuses et les parpaings s'ils ne sont pas recouverts d'un enduit, les plaques de béton, claustras bois, carreaux de plâtre, tôles ondulées.
- Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés. La réalisation d'accès est autorisée sous réserve de restaurer le mur dans son état d'origine.
- Les dispositifs d'occultation en matériaux synthétiques posés sur les clôtures existantes sont interdits.

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 portails et portillons d'accès

Ils doivent être de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres.

Ces dispositions 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 :

- La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre
- Les clôtures doivent être composées :
 - . soit d'un mur maçonné, de brique ou de pierre
 - . soit d'un grillage qui peut être associé à une haie végétale d'essences mixtes (résineux et/ou feuillus)
- Sont interdits les briques creuses et les parpaings s'ils ne sont pas recouverts d'un enduit, les brises vues, les plaques de béton, claustras bois, carreaux de plâtre, tôles ondulées.

En limite séparative avec une zone A ou N, les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune et doivent être constituées soit par un grillage à maille lâche, soit par la création d'un passage d'une hauteur de 10 cm au bas de la clôture.

11-8 Annexes :

Elles devront s'harmoniser avec la construction principale par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements).

11-9 Travaux sur les constructions existantes : réhabilitation - modification - extension :

En cas d'extensions et/ou de réhabilitations, celles-ci devront être harmonisées avec le bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, elles pourront présenter une facture moderne à, condition d'être de qualité.

11.10 Pour la partie de la zone UCV2 incluse dans le Périmètre de Protection des Abords du monument historique du domaine de la Saussaie :Châssis de toit :

Ils seront à dominante verticale et de dimensions maximales 80 x 100 cm. Ils seront de type « à encastrer, sans saillie par rapport au plan de la couverture. Ils seront implantés dans le tiers inférieur des combles et alignés sur la même rangée de tuiles. Ils comporteront une bavette de la couleur de la tuile. Ils seront de teinte sombre, excluant le noir pur, et sans volet roulant extérieur.

Couleurs des façades et des menuiseries : Se référer à la palette de couleurs en annexe 1 du présent règlement.

Clôtures :

Afin de respecter l'aspect bucolique de cet espace protégé, en zone urbaine :

- Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur bahut, d'une hauteur maximum de 70 cm, surmontées d'une grille simple à barreaudage vertical, en bois ou en métal, festonnée ou non.
- Les clôtures doublées ou constituées d'une haie devront reprendre les essences locales et champêtres de type charmille, lilas, troène, abélia, prunellier, houx, buis, fusain, noisetier, lierre, chèvrefeuille ..., à l'exclusion des résineux type thuyas ou cyprès.
- Les claires-voies horizontales et en matériaux synthétiques ne sont pas autorisées.
- La hauteur des portails et portillons ne devra pas dépasser 1,80 m. Leur partie haute sera horizontale, le modèle dit « chapeau de gendarme » n'est pas autorisé.

Article 12 - UCV2**LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT****12-1 Nombre de places à réaliser**

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 de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur. Chaque place doit avoir une dimension minimum de 2,5 m par 5 m dégagement compris.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places et un maximum de trois.

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain d'assiette de la construction.

Les places commandées sont interdites à l'exception de celles qui sont attribuées au même logement.

Pour les constructions à usage de bureaux ou de commerce :

- 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher, avec un minimum de 1 place de stationnement par construction.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à usage des services publics et d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Normes vélos :

Il est exigé au moins :

Destinations	Normes
Habitat collectif	1 place par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 places par logement à partir de 3 pièces principales
Bureaux	1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher
Activités	A minima, 1 place pour 10 employés
Commerces de plus de 500 m ² de surface de plancher	A minima, 1 place pour 10 employés
Equipements publics	A minima, 1 place pour 10 employés
Etablissements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5m² au minimum, hors espace de dégagement.

12-2 Normes techniques

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

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

12-2 Règles particulières

12-2-1 En cas de création de nouveaux logements, il est exigé la création d'un nombre de places correspondant au nombre de nouveaux logements créés en application des normes fixées au 12-1 ci-dessus.

12-2-2 Lors de divisions de terrains bâtis, les lots bâtis doivent conserver leur stationnement existant à la date de la division. Les lots issus de la division doivent quant à eux répondre aux obligations fixées au 12.1 ci-dessus.

12-2-3 Dans le cadre de lotissements ou d'opérations groupées devront être créées, en plus des normes fixées au 12-1 ci-dessus, des places supplémentaires de stationnement dites « visiteurs » dans l'emprise du projet correspondant aux besoins de l'opération. Ces places représenteront 10% des obligations fixées au 12-1, avec un minimum de 1 place.

ARTICLE 13 - UCV2

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

13-1 Plantations et aménagements paysagers

Les projets de construction doivent conserver, dans toute la mesure du possible, les éléments paysagers et les plantations en place :

- Les arbres de haute tige dont l'abattage n'est pas indispensable à la réalisation de la construction ou à sa desserte doivent être conservés sauf si leur suppression est indispensable à la sécurité des personnes et des biens ;
- La plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives, afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux.

13-2 Les espaces libres

40 % au moins de la superficie du terrain doivent être conservés en espaces verts de pleine terre ou perméables.

Doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 300 m² d'espace libre.

13-3 Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les matériaux perméables.

13-4 Constructions et installations nécessaires aux services publics

Les dispositions figurant au 13-2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

13-5 Essences végétales

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.

13-6 Espaces paysagers protégés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme

Le plan de zonage repère des espaces verts à protéger et mettre en valeur. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles, la totalité de ces espaces doit être maintenue en matériaux perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons.

13-7 Espaces Boisés Classés (EBC)

Les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme. (cf. dispositions générales du présent règlement).

ARTICLE 14 - UCV2

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE 15 - UCV2**LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est préconisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Il doit être recherché un captage solaire maximum à travers :

- un maximum de vitrage au sud à créer ;
- une orientation sud à privilégier.

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

ARTICLE 16 - UCV2**LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pour les constructions à destination d'habitation de plus de 4 logements et les constructions à destination de bureaux et d'hébergement hôtelier le câblage en réseau haut débit devra être assuré à l'intérieur de la construction de manière à pouvoir être raccordé au réseau existant ou futur.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE **UR1**

La zone **UR1** correspond aux quartiers d'habitation réalisés dans le cadre d'opérations d'ensemble. L'objectif retenu pour l'évolution de ces quartiers est de maintenir leurs caractéristiques, en conservant les formes urbaines actuelles, tout en permettant une évolution douce permettant de répondre aux besoins des habitants (petites extensions, création d'annexes).

Plan de délimitation indicatif



ARTICLE 1 - UR1

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- Les constructions à destination d'entrepôt,
- Les constructions à destination de commerce
- Les constructions à destination agricole
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.
- Le stationnement de caravanes et les installations de camping ou caravaning.

ARTICLE 2 - UR1

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2-1 Les constructions nouvelles à destination d'habitat à condition que l'emprise au sol nouvellement créée n'excède pas **30 m²** supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'application du présent règlement. Pour les copropriétés l'extension maximale de 30 m² est comptée par lot de copropriété existant à date d'approbation du présent règlement.

2-2 Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

2-3 Dans les zones identifiées comme potentiellement humides par la DRIEE, le pétitionnaire devra vérifier le caractère réellement humide (avéré ou non) de la zone. Si le caractère humide n'est pas avéré, les constructions sont libres. Si le caractère humide est vérifié, les constructions ou projets devront dans la mesure du possible éviter de porter atteinte à la zone humide, en limitant les déblais, remblais, imperméabilisations et travaux de drainage.

ARTICLE 3 - UR1

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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 Les voies d'accès : 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 suffisante, 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.

Rappel : si les voies sont conçues de manière à pouvoir être cédées à la commune et intégrées dans le domaine public, elles devront respecter les normes applicables pour le déplacement des personnes à mobilité réduite.

3-2 L'accès sur la parcelle

Les accès devront avoir une largeur minimale de 3 mètres. Toutefois, les accès existants pourront conserver leurs caractéristiques à la date d'approbation du présent règlement.

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.

3-3 Les chemins d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings

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

Ils peuvent être autorisés sans raccordement à des voies existantes à leurs deux extrémités sous réserve d'être aménagés 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.

ARTICLE 4 - UR1

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT

4-1 Alimentation en eau potable

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

4-2 Assainissement

Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser est de type séparatif.

Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement d'assainissement du SIARCE. La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

Eaux usées

Si la parcelle est desservie par le réseau d'assainissement collectif d'eaux usées, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera l'objet d'une demande de branchement auprès du service public de collecte des eaux usées de la commune qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la Commune avant tout raccordement au réseau public. Cette autorisation pourra faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

Si la parcelle n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif d'eaux usées, les constructions nouvelles doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur dont le respect sera contrôlé par le service public d'assainissement non collectif (SPANC)

Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit. Les eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La

recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles devront être stockées si elles sont rejetées dans le réseau. Le débit de rejet devra être régulé. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé, soit 550 m³ pour 1 hectare imperméabilisé, le débit de pointe ruisselé.

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

4-3 Réseaux divers

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.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

ARTICLE 5 - UR1

LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 6 - UR1

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 3,5 mètres des voies ou emprises publiques.

ARTICLE 7 - UR1

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Règle générale

Les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives latérales en cas de façade aveugle ou en retrait.

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de parcelles.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade doit être au minimum de 6 mètres.

7-2 Règles particulières

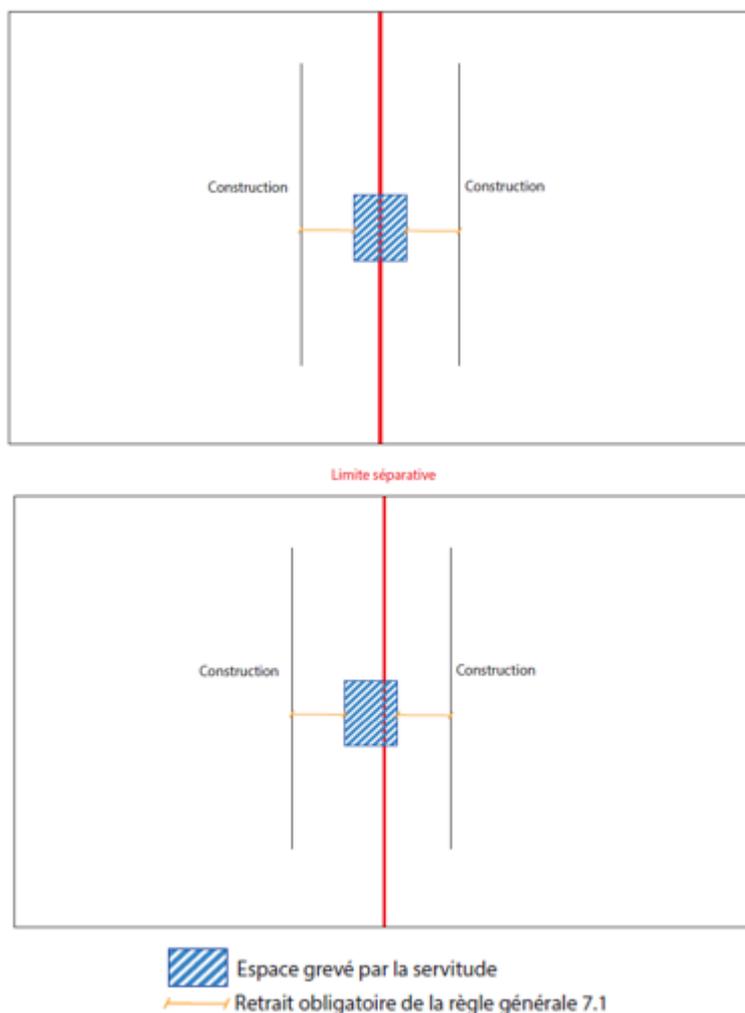
7-1 les constructions annexes

Les constructions annexes dont la hauteur maximale n'excède pas 2,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à **1 mètre**.

7-2 Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

7-3 Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif sont implantées sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de **1 mètre**.

7-2-4 Dans le cas d'un contrat de cour commune de part et d'autre de la limite séparative, la règle générale de retrait s'applique par rapport aux limites de l'espace grevé par la servitude.



ARTICLE 8 - UR1

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1 Règle générale

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum à :

- **12 mètres** si une des façades en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues directes,
- **4 mètres** si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte d'ouvertures créant des vues directes.

8-2 Règles particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes ;

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes, y compris les travaux créant ou agrandissant des ouvertures, à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 12 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE 9 - UR1

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de l'unité foncière.

ARTICLE 10 - UR1

LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le calcul de la hauteur présenté ci-dessus ne prend pas en compte les antennes et autres éléments de réception, les cheminées de tous types (chauffage, ventilation, aération...) et les gardes corps de sécurité.

La hauteur des constructions ne peut excéder **6,5 mètres** à l'égout du toit et **10 mètres** au faîtage.

La hauteur des constructions annexes ne peut excéder **3,5 mètres** au point le plus haut de la construction, à l'exception des garages et carports dont le point le plus haut de la construction peut atteindre **4,5 mètres**.

ARTICLE 11 - UR1

L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel : En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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 constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.

11-1 Esprit général :

Il n'est pas imposé de style ou de vocabulaire architectural particulier. Quel que soit le parti architectural retenu (traditionnel, contemporain, bio climatique) doivent être évitées les architectures simplistes et pauvres. L'accent devra être mis sur l'usage de matériaux durables.

11-2 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.

11-3 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.

11-4 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 m² minimum), sauf dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante sans modification de la pente de toiture.

11-5 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.

Pour les enduits 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...

11-6 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.

11-7 Clôtures et les portails :

Les clôtures sur rue :

- La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre
- Les clôtures doivent être composées :
 - Soit d'un mur plein maçonné, de brique ou de pierre
 - Soit d'un mur bahut maçonné, de brique ou de pierre d'une hauteur maximum de 0,80 mètre, surmonté d'une grille métallique ou d'un barreaudage ajouré, éventuellement doublé d'une haie végétale d'essences mixtes (résineux et/ou feuillus).

- Sont interdits les briques creuses et les parpaings s'ils ne sont pas recouverts d'un enduit, les plaques de béton, claustras bois, carreaux de plâtre, tôles ondulées.
- Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés. La réalisation d'accès est autorisée sous réserve de restaurer le mur dans son état d'origine.
- Les dispositifs d'occultation en matériaux synthétiques posés sur les clôtures existantes sont interdits.

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 portails et portillons d'accès

Ils doivent être de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres.

Ces dispositions 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 :

- La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre
- Les clôtures doivent être composées :
 - . soit d'un mur maçonné, de brique ou de pierre
 - . soit d'un grillage qui peut être associé à une haie végétale d'essences mixtes (résineux et/ou feuillus)
- Sont interdits les briques creuses et les parpaings s'ils ne sont pas recouverts d'un enduit, les brises vues, les plaques de béton, claustras bois, carreaux de plâtre, tôles ondulées.

En limite séparative avec une zone A ou N, les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune et doivent être constituées soit par un grillage à maille lâche, soit par la création d'un passage d'une hauteur de 10 cm au bas de la clôture.

11-8 Annexes :

Elles devront s'harmoniser avec la construction principale par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements).

11-9 Travaux sur les constructions existantes : réhabilitation - modification - extension :

En cas d'extensions et/ou de réhabilitations, celles-ci devront être harmonisées avec le bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, elles pourront présenter une facture moderne à condition d'être de qualité.

11-10 Pour la partie de la zone UR1 incluse dans le Périmètre de Protection des Abords du monument historique du domaine de la Saussaie :

Châssis de toit :

Ils seront à dominante verticale et de dimensions maximales 80 x 100 cm. Ils seront de type « à encastrier, sans saillie par rapport au plan de la couverture. Ils seront implantés dans le tiers inférieur des combles et alignés sur la même rangée de tuiles. Ils comporteront une bavette de la couleur de la tuile. Ils seront de teinte sombre, excluant le noir pur, et sans volet roulant extérieur.

Couleurs des façades et des menuiseries : Se référer à la palette de couleurs en annexe 1 du présent règlement.

Clôtures :

Afin de respecter l'aspect bucolique de cet espace protégé, en zone urbaine :

- Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur bahut, d'une hauteur maximum de 70 cm, surmontées d'une grille simple à barreaudage vertical, en bois ou en métal, festonnée ou non.

- Les clôtures doublées ou constituées d'une haie devront reprendre les essences locales et champêtres de type charmille, lilas, troène, abélia, prunellier, houx, buis, fusain, noisetier, lierre, chèvrefeuille ..., à l'exclusion des résineux type thuyas ou cyprès.
- Les claires-voies horizontales et en matériaux synthétiques ne sont pas autorisées.
- La hauteur des portails et portillons ne devra pas dépasser 1,80 m. Leur partie haute sera horizontale, le modèle dit « chapeau de gendarme » n'est pas autorisé.

Article 12 - UR1

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1 Nombre de places à réaliser

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 de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places et un maximum de trois.

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain d'assiette de la construction.

Les places commandées sont interdites à l'exception de celles qui sont attribuées au même logement.

Dispositions particulières dans le cas d'une extension

La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement.

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, ...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Normes vélos :

Il est exigé au moins :

Destinations	Normes
Habitat collectif	1 place par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 places par logement à partir de 3 pièces principales
Bureaux	1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher
Activités	A minima, 1 place pour 10 employés
Commerces de plus de 500 m ² de surface de plancher	A minima, 1 place pour 10 employés
Equipements publics	A minima, 1 place pour 10 employés
Etablissements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5m² au minimum, hors espace de dégagement.

12-2 Normes techniques

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

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

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

ARTICLE 13 - UR1**LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS****13-1 Plantations et aménagements paysagers**

Les projets de construction doivent conserver, dans toute la mesure du possible, les éléments paysagers et les plantations en place :

- Les arbres de haute tige dont l'abattage n'est pas indispensable à la réalisation de la construction ou à sa desserte doivent être conservés sauf si leur suppression est indispensable à la sécurité des personnes et des biens ;
- La plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives, afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux.

13-2 Les espaces libres

- 50 % au moins de la surface des espaces non bâtis doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.

13-3 Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces perméables.

13-4 Constructions et installations nécessaires aux services publics

Les dispositions figurant au 13-2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

13-5 Essences végétales

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).

13-6 Espaces paysagers protégés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme

Le plan de zonage repère des espaces verts à protéger et mettre en valeur. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles, la totalité de ces espaces doit être maintenue en matériaux perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons.

ARTICLE 14 - UR1**LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

ARTICLE 15 - UR1

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est préconisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

ARTICLE 16 - UR1

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE **UR2**

La zone **UR2** correspond à l'ensemble des quartiers d'habitation qui ont été bâtis de manière diffuse, généralement à la suite de divisions parcellaires successives. L'objectif est de permettre une évolution douce de ces quartiers, c'est-à-dire la possibilité de faire des extensions des constructions, voire des constructions nouvelles mais à condition que cela se fasse dans le respect des formes urbaines actuelles et de l'équilibre entre le bâti et la protection des jardins et du couvert végétal.

Plan de délimitation indicatif



ARTICLE 1 - UR2**LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à destination d'entrepôt,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.
- Le stationnement de caravanes et les installations de camping ou caravaning.

ARTICLE 2 - UR2**LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

2-1 Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

2-2 Dans les zones identifiées comme potentiellement humides par la DRIEE, le pétitionnaire devra vérifier le caractère réellement humide (avéré ou non) de la zone. Si le caractère humide n'est pas avéré, les constructions sont libres. Si le caractère humide est vérifié, les constructions ou projets devront dans la mesure du possible éviter de porter atteinte à la zone humide, en limitant les déblais, remblais, imperméabilisations et travaux de drainage.

ARTICLE 3 - UR2**LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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 Les voies d'accès : 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 suffisante, 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.

Rappel : si les voies sont conçues de manière à pouvoir être cédées à la commune et intégrées dans le domaine public, elles devront respecter les normes applicables pour le déplacement des personnes à mobilité réduite.

3-2 L'accès sur la parcelle

Les accès devront avoir une largeur minimale de 3 mètres. Toutefois, les accès existants pourront conserver leurs caractéristiques à la date d'approbation du présent règlement.

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.

3-3 Les chemins d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings

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

Ils peuvent être autorisés sans raccordement à des voies existantes à leurs deux extrémités sous réserve d'être aménagés 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.

ARTICLE 4 - UR2

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT

4-1 Alimentation en eau potable

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

4-2 Assainissement

Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser est de type séparatif.

Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement d'assainissement du SIARCE. La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

Eaux usées

Si la parcelle est desservie par le réseau d'assainissement collectif d'eaux usées, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera l'objet d'une demande de branchement auprès du service public de collecte des eaux usées de la commune qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la Commune avant tout raccordement au réseau public. Cette autorisation pourra faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

Si la parcelle n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif d'eaux usées, les constructions nouvelles doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur dont le respect sera contrôlé par le service public d'assainissement non collectif (SPANC)

Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit. Les eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles devront être stockées si elles sont rejetées dans le réseau. Le débit de rejet devra être régulé. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé, soit 550 m³ pour 1 hectare imperméabilisé, le débit de pointe ruisselé.

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

4-3 Réseaux divers

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.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

ARTICLE 5 - UR2

LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 6 - UR2

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de **5 mètres** minimum de l'alignement actuel ou futur.

6-2 Règle particulière

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de **1 mètre** minimum.

ARTICLE 7 - UR2

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Règle générale

7-1-1 Dans une bande de 25 mètres comptée depuis l'alignement :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur une limite séparative latérale en cas de façade aveugle ou en retrait de celles-ci.

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de parcelles.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade doit être au minimum de **8 mètres** si la façade ou parties de façades en vis-à-vis de la limite comportent des ouvertures créant des vues.

Cette distance est portée à **4 mètres** minimum si la façade ou parties de façades en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouvertures créant des vues.

La notion de vue et les modalités de calcul sont précisées dans l'annexe définition du présent règlement.

7-1-2 Au-delà de la bande de 25 mètres comptée depuis l'alignement :

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives de **8 mètres** minimum, et de 10 mètres minimum par rapport à une limite séparative au choix.

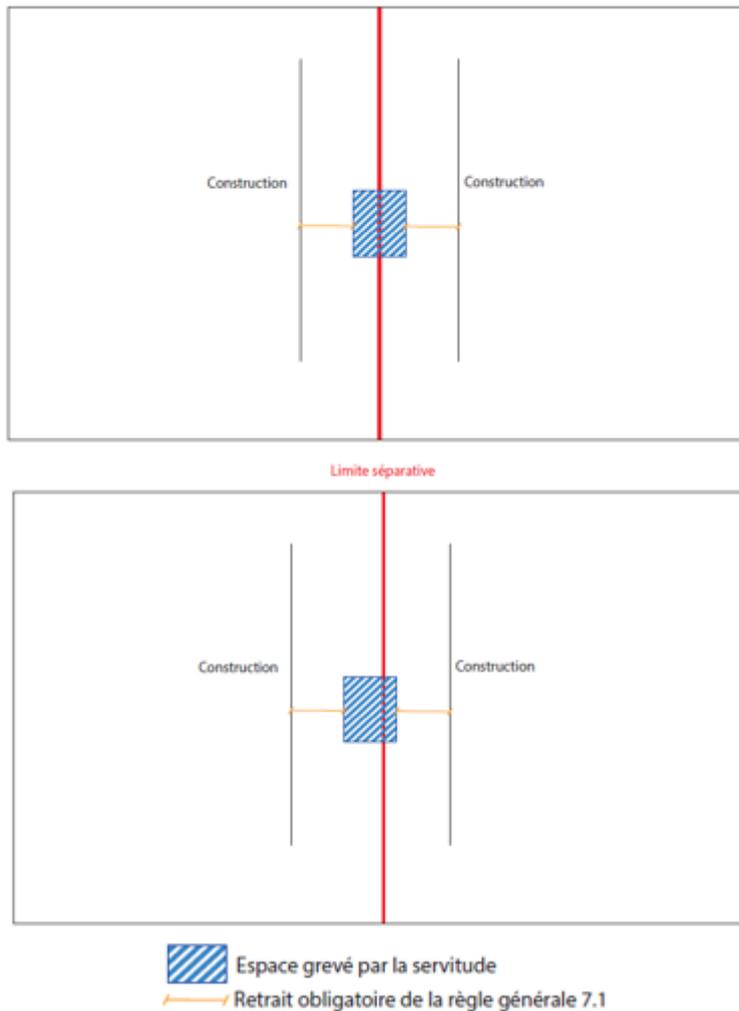
7-2 Règles particulières

7-2-1 les constructions annexes

Les constructions annexes dont la hauteur maximale n'excède pas 2,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait est fixée à **1 mètre** minimum.

7-2-2 Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de **1 mètre** minimum.

7-2-3 Dans le cas d'un contrat de cour commune de part et d'autre de la limite séparative, la règle générale de retrait s'applique par rapport aux limites de l'espace grevé par la servitude.



ARTICLE 8 - UR2

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

8-1 Règles générales

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance entre deux constructions doit être égale à :

- 16 mètres si une des façades en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues directes,
- 8 mètres aucune des façades en vis-à-vis ne comporte d'ouvertures créant des vues directes.

8-2 Règles particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes ;
- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes, y compris les travaux créant ou agrandissant des ouvertures, à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 16 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE 9 - UR2

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature est fixée à 40 % de l'unité foncière.

ARTICLE 10 - UR2

LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- En cas de toiture à pentes 6,5 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage.
- En cas d'autre toiture : 7 mètres au point le plus haut

La hauteur des constructions annexes ne peut excéder 3,5 mètres au point le plus haut de la construction, à l'exception des garages et carports dont le point le plus haut de la construction peut atteindre 4,5 mètres.

ARTICLE 11 – UR2

L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel: En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

11-1 Esprit général :

Il n'est pas imposé de style ou de vocabulaire architectural particulier. Quel que soit le parti architectural retenu (traditionnel, contemporain, bio climatique) doivent être évitées les architectures simplistes et pauvres. L'accent devra être mis sur l'usage de matériaux durables.

11-2 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.

11-3 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.

11-4 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 m² minimum), sauf dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante sans modification de la pente de toiture.

11-5 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.

Pour les enduits 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...

11-6 Éléments techniques :

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

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent. Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

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.

11-7 Clôtures et les portails :

Les clôtures sur rue :

- La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre
- Les clôtures doivent être composées :
 - Soit d'un mur plein maçonné, de brique ou de pierre
 - Soit d'un mur bahut maçonné, de brique ou de pierre d'une hauteur maximum de 0,80 mètre, surmonté d'une grille métallique ou d'un barreaudage ajouré, éventuellement doublé d'une haie végétale d'essences mixtes (résineux et/ou feuillus).
- Sont interdits les briques creuses et les parpaings s'ils ne sont pas recouverts d'un enduit, les plaques de béton, claustras bois, carreaux de plâtre, tôles ondulées.
- Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés. La réalisation d'accès est autorisée sous réserve de restaurer le mur dans son état d'origine.
- Les dispositifs d'occultation en matériaux synthétiques posés sur les clôtures existantes sont interdits.

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 portails et portillons d'accès

Ils doivent être de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres.

Ces dispositions 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 :

- La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre
- Les clôtures doivent être composées :
 - . soit d'un mur maçonné, de brique ou de pierre
 - . soit d'un grillage qui peut être associé à une haie végétale d'essences mixtes (résineux et/ou feuillus)
- Sont interdits les briques creuses et les parpaings s'ils ne sont pas recouverts d'un enduit, les brises vues, les plaques de béton, claustras bois, carreaux de plâtre, tôles ondulées.

En limite séparative avec une zone A ou N, les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune et doivent être constituées soit par un grillage à maille lâche, soit par la création d'un passage d'une hauteur de 10 cm au bas de la clôture.

11-8 Annexes :

Elles devront s'harmoniser avec la construction principale par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements).

11-9 Travaux sur les constructions existantes : réhabilitation - modification - extension :

En cas d'extensions et/ou de réhabilitations, celles-ci devront être harmonisées avec le bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, elles pourront présenter une facture moderne à, condition d'être de qualité.

11-10 Pour la partie de la zone UR2 incluse dans le Périmètre de Protection des Abords du monument historique du domaine de la Saussaie :Châssis de toit :

Ils seront à dominante verticale et de dimensions maximales 80 x 100 cm. Ils seront de type « à encastrer, sans saillie par rapport au plan de la couverture. Ils seront implantés dans le tiers inférieur des combles et alignés sur la même rangée de tuiles. Ils comporteront une bavette de la couleur de la tuile. Ils seront de teinte sombre, excluant le noir pur, et sans volet roulant extérieur.

Couleurs des façades et des menuiseries : Se référer à la palette de couleurs en annexe 1 du présent règlement.

Clôtures :

Afin de respecter l'aspect bucolique de cet espace protégé, en zone urbaine :

- Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur bahut, d'une hauteur maximum de 70 cm, surmontées d'une grille simple à barreaudage vertical, en bois ou en métal, festonnée ou non.
- Les clôtures doublées ou constituées d'une haie devront reprendre les essences locales et champêtres de type charmille, lilas, troène, abélia, prunellier, houx, buis, fusain, noisetier, lierre, chèvrefeuille ..., à l'exclusion des résineux type thuyas ou cyprès.
- Les claires-voies horizontales et en matériaux synthétiques ne sont pas autorisées.
- La hauteur des portails et portillons ne devra pas dépasser 1,80 m. Leur partie haute sera horizontale, le modèle dit « chapeau de gendarme » n'est pas autorisé.

Article 12 - UR2**LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT****12-1 Nombre de places à réaliser**

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 de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places et un maximum de trois.

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain d'assiette de la construction.

Les places commandées sont interdites à l'exception de celles qui sont attribuées au même logement.

Dispositions particulières dans le cas d'une extension

La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement.

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en

commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Normes vélos :

Il est exigé au moins :

Destinations	Normes
Habitat collectif	1 place par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 places par logement à partir de 3 pièces principales
Bureaux	1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher
Activités	A minima, 1 place pour 10 employés
Commerces de plus de 500 m ² de surface de plancher	A minima, 1 place pour 10 employés
Equipements publics	A minima, 1 place pour 10 employés
Etablissements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5m² au minimum, hors espace de dégagement.

12-2 Normes techniques

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

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50-mètres,

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

ARTICLE 13 - UR2

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

13-1 Plantations et aménagements paysagers

Les projets de construction doivent conserver, dans toute la mesure du possible, les éléments paysagers et les plantations en place :

- Les arbres de haute tige dont l'abattage n'est pas indispensable à la réalisation de la construction ou à sa desserte doivent être conservés sauf si leur suppression est indispensable à la sécurité des personnes et des biens ;

13-2 Les espaces libres

- 40 % au moins de la surface des espaces non bâtis doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.

13-3 Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les matériaux perméables.

13-4 Essences végétales

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).

ARTICLE 14 - UR2**LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

ARTICLE 15 - UR2**LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il doit être recherché un captage solaire maximum à travers :

- un maximum de vitrage au sud à créer ;
- une orientation sud à privilégier.

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

ARTICLE 16 - UR2**LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Néant

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE **UE**

La zone **UE** correspond aux différents sites affectés à l'accueil d'équipements collectifs, tels que les équipements scolaires et d'enseignement, sportifs, etc.

L'objectif est de favoriser la possibilité de faire évoluer ces équipements ou d'en créer de nouveaux afin de pouvoir répondre aux besoins actuels ou futurs.

Plan de délimitation indicatif



ARTICLE 1 - UE

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- Les constructions à destination d'entrepôt,
- Les constructions à destination d'artisanat,
- Les constructions à destination de commerce,
- Les constructions à destination agricole,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

ARTICLE 2 - UE

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2-1 Les constructions à destination d'habitation sont autorisées à condition à d'être strictement nécessaires au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone.

2-2 Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

2-3 Dans les zones identifiées comme potentiellement humides par la DRIEE, le pétitionnaire devra vérifier le caractère réellement humide (avéré ou non) de la zone. Si le caractère humide n'est pas avéré, les constructions sont libres. Si le caractère humide est vérifié, les constructions ou projets devront dans la mesure du possible éviter de porter atteinte à la zone humide, en limitant les déblais, remblais, imperméabilisations et travaux de drainage.

ARTICLE 3 - UE

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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 Les voies d'accès : 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 suffisante, 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.

3-2 L'accès sur la parcelle

Les accès devront avoir une largeur minimale de 3 mètres. Toutefois, les accès existants pourront conserver leurs caractéristiques à la date d'approbation du présent règlement.

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.

3-3 Les chemins d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings

Les chemins 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 suffisants pour que les véhicules puissent circuler dans des conditions de sécurité et de confort compte tenu des places de stationnement desservies.

Ils peuvent être autorisés sans raccordement à des voies existantes à leurs deux extrémités sous réserve d'être aménagés 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.

ARTICLE 4 - UE

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT

4-1 Alimentation en eau potable

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

4-2 Assainissement

Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser est de type séparatif.

Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement d'assainissement du SIARCE. La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

Eaux usées

Si la parcelle est desservie par le réseau d'assainissement collectif d'eaux usées, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera l'objet d'une demande de branchement auprès du service public de collecte des eaux usées de la commune qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la Commune avant tout raccordement au réseau public. Cette autorisation pourra faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

Si la parcelle n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif d'eaux usées, les constructions nouvelles doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur dont le respect sera contrôlé par le service public d'assainissement non collectif (SPANC)

Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit. Les eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles devront être stockées si elles sont rejetées dans le réseau. Le débit de rejet devra être régulé. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de

façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé, soit 550 m³ pour 1 hectare imperméabilisé, le débit de pointe ruisselé.

4-3 Réseaux divers

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.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

ARTICLE 5 - UE

LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 6 - UE

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE 7 - UE

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives en cas de façade aveugle ou en retrait avec un minimum de 6 mètres.

ARTICLE 8 - UE

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé.

ARTICLE 9 - UE

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% de l'unité foncière.

ARTICLE 10 - UE

LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder **12 mètres** au point le plus haut.

ARTICLE 11 - UE

L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel : En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

11-1 Esprit général :

Il n'est pas imposé de style ou de vocabulaire architectural particulier. Quel que soit le parti architectural retenu (traditionnel, contemporain, bio climatique) doivent être évitées les architectures simplistes et pauvres. L'accent devra être mis sur l'usage de matériaux durables.

11-2 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.

11-3 Clôtures et les portails :

Les clôtures sur rue :

- La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

Ces dispositions 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.

En limite séparative avec une zone A ou N, les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune et doivent être constituées soit par un grillage à maille lâche, soit par la création d'un passage d'une hauteur de 10 cm au bas de la clôture.

11-4 Pour la partie de la zone UE incluse dans le Périmètre de Protection des Abords du monument historique du domaine de la Saussaie :

Châssis de toit :

Ils seront à dominante verticale et de dimensions maximales 80 x 100 cm. Ils seront de type « à encastrer, sans saillie par rapport au plan de la couverture. Ils seront implantés dans le tiers inférieur des combles et alignés sur la même rangée de tuiles. Ils comporteront une bavette de la couleur de la tuile. Ils seront de teinte sombre, excluant le noir pur, et sans volet roulant extérieur.

Couleurs des façades et des menuiseries : Se référer à la palette de couleurs en annexe 1 du présent règlement.

Clôtures :

Afin de respecter l'aspect bucolique de cet espace protégé, en zone urbaine :

- Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur bahut, d'une hauteur maximum de 70 cm, surmontées d'une grille simple à barreaudage vertical, en bois ou en métal, festonnée ou non.
- Les clôtures doublées ou constituées d'une haie devront reprendre les essences locales et champêtres de type charmille, lilas, troène, abélia, prunellier, houx, buis, fusain, noisetier, lierre, chèvrefeuille ..., à l'exclusion des résineux type thuyas ou cyprès.
- Les claires-voies horizontales et en matériaux synthétiques ne sont pas autorisées.
- La hauteur des portails et portillons ne devra pas dépasser 1,80 m. Leur partie haute sera horizontale, le modèle dit « chapeau de gendarme » n'est pas autorisé.

Article 12 - UE

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, ...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

La création d'un espace dédié aux vélos est imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif. 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

Normes vélos :

Il est exigé au moins :

Destinations	Normes
Habitat collectif	1 place par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 places par logement à partir de 3 pièces principales
Bureaux	1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher
Activités	A minima, 1 place pour 10 employés
Commerces de plus de 500 m ² de surface de plancher	A minima, 1 place pour 10 employés
Equipements publics	A minima, 1 place pour 10 employés
Etablissements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5m² au minimum, hors espace de dégagement.

ARTICLE 13 - UE

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Plantations et aménagements paysagers

Les projets de construction doivent conserver, dans toute la mesure du possible, les éléments paysagers et les plantations en place :

- Les arbres de haute tige dont l'abattage n'est pas indispensable à la réalisation de la construction ou à sa desserte doivent être conservés sauf si leur suppression est indispensable à la sécurité des personnes et des biens ;
- La plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives, afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux.

Les espaces libres

- 20 % au moins de la surface des espaces non bâtis doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les matériaux perméables.

Essences végétales

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).

ARTICLE 14 - UE**LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

ARTICLE 15 - UE**LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il doit être recherché un captage solaire maximum à travers :

- un maximum de vitrage au sud à créer ;
- une orientation sud à privilégier.

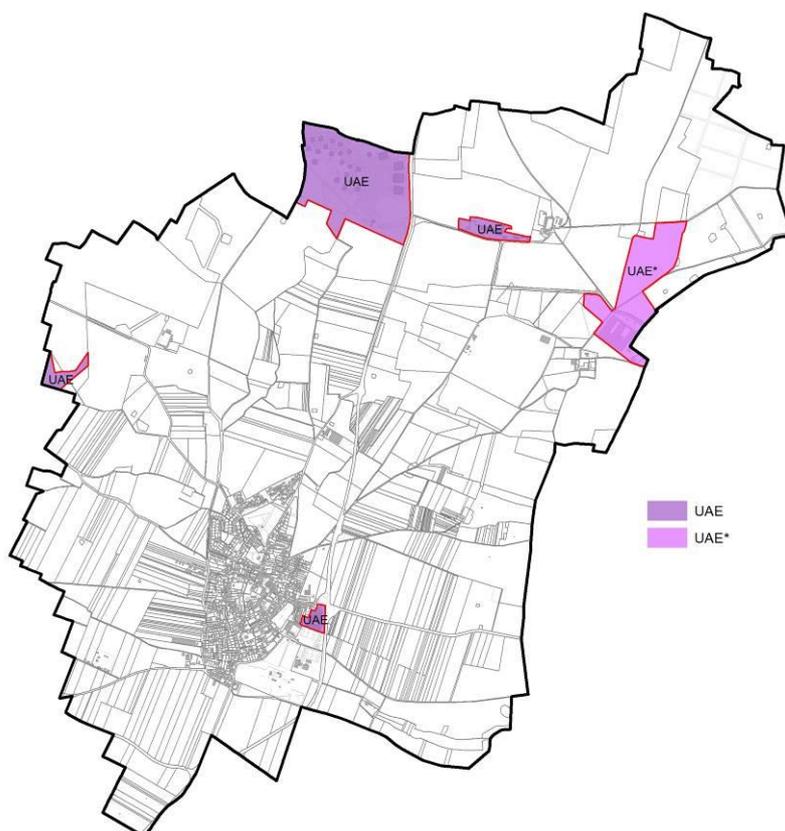
ARTICLE 16 - UE**LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE **UAE**

La zone **UAE** délimite les secteurs à vocation économique. Le règlement permet de conforter cette vocation et de pérenniser les activités à travers des possibilités de développement.

Plan de délimitation indicatif



ARTICLE 1 - UAE**LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation non liées au gardiennage ou à la maintenance des activités autorisées
- Les constructions à destination d'activités agricoles,
- Les constructions à destination d'usage commercial

ARTICLE 2 - UAE**LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

2-1 Sous réserve des conditions fixées ci-dessous et des interdictions énumérées à l'article UAE1, sont admises :

- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des activités
- Les dépôts et aires de stockage liés aux activités autorisées.

2-2 Dans les zones identifiées comme potentiellement humides par la DRIEE, le pétitionnaire devra vérifier le caractère réellement humide (avéré ou non) de la zone. Si le caractère humide n'est pas avéré, les constructions sont libres. Si le caractère humide est vérifié, les constructions ou projets devront dans la mesure du possible éviter de porter atteinte à la zone humide, en limitant les déblais, remblais, imperméabilisations et travaux de drainage.

ARTICLE 3- UAE**LES CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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 Les accès à la parcelle

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, soit directement, soit, le cas échéant, par l'intermédiaire d'une servitude de passage sur fonds voisin, consentie ou obtenue par l'application de l'article 682 du code civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

3-2 Les voies d'accès à la parcelle

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées à créer pour permettre l'accès à la parcelle doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir, et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

Toute voie nouvelle privée se terminant en impasse, doit être aménagée de telle sorte que les véhicules de services puissent tourner

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

3-3 Les chemins d'accès (cf. croquis en annexe) réalisés sur l'unité foncière pour desservir les garages ou places de stationnement

Un accès carrossable doit permettre d'accéder aux garages ou aux places de stationnement réalisées sur la parcelle. Il doit être de taille et de dimension suffisante compte tenu du nombre de places de stationnement desservies.

ARTICLE 4- UAE

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT

Les réseaux doivent présenter des caractéristiques techniques suffisantes pour répondre aux besoins induits par les constructions ou les aménagements projetés.

4-1 Alimentation en eau potable

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

4-2 Assainissement

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au Schéma Directeur d'Assainissement, zonage d'assainissement en vigueur, et au règlement d'assainissement

Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du règlement d'assainissement spécifiques à l'activité développée ou le cas échéant à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement.

4-2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires doit être raccordée par branchement à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

Si aucun réseau d'assainissement collectif n'existe, il pourra être mis en place un système d'assainissement individuel, sous réserve de respecter le règlement du SPANC (service public d'assainissement non collectif).

4-2-2 Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur le terrain doit être conçu avec le souci de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Les eaux pluviales devront être retenues sur le terrain, sauf contrainte technique justifiée.

La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro) sauf si la situation géologique des sols de la parcelle empêche la bonne infiltration des eaux et sous réserve du respect des préconisations concernant les retraits gonflements des sols argileux.

4-3 Réseaux divers

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.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

ARTICLE 5 - UAE

LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 6 - UAE

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les nouvelles constructions, dépôts et aires de stockage doivent être implantés à 10 mètres au moins de l'alignement.

ARTICLE 7 - UAE

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres des limites séparatives.

ARTICLE 8 - UAE

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions édifiées sur un même terrain pourront être implantées de manière contiguë ou en retrait.

En cas de retrait, la marge de recul entre deux constructions, comptée horizontalement depuis la façade, ou partie de façade, est fixée à **8 mètres** minimum.

ARTICLE 9 - UAE

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 10 - UAE

LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum au point le plus haut est fixée à 12 mètres.

Toutefois, dans le secteur UAE*, la hauteur des constructions ne peut excéder 47 mètres au point le plus élevé de la construction hors ouvrages techniques (cheminées et autres superstructures).

ARTICLE 11 - UAE

L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur aspect extérieur, les constructions et les autres modes d'occupation du sol ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

11-1 Les façades

L'ensemble des façades sera traité de manière homogène et harmonieuse.

L'emploi à nu de matériaux d'aspect similaire aux tôles, plaques métalliques, carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses et autres matériaux non revêtus ou enduits sont interdits.

11-2 Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si la propriété est clôturée, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Leur réalisation devra être privilégiée sous la forme d'un grillage doublé d'une haie vive. Les murs pleins pourront toutefois être exceptionnellement autorisés pour des raisons de sécurité ou pour préserver l'environnement.

En cas de mise en œuvre de clôtures de panneaux béton, son esthétisme devra être étudié. Les panneaux devront être enduits ou teintés dans la masse.

En limite séparative avec une zone A ou N, les clôtures permettant le passage de la petite faune doivent être favorisées, soit par un grillage à maille lâche, soit par la création d'un passage d'une hauteur de 10 cm au bas de la clôture.

11-3 Les dispositions diverses

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les transformateurs électriques seront conçus de manière à s'intégrer dans le paysage naturel ou urbain.

11-4 Pour la partie de la zone UAE incluse dans le Périmètre de Protection des Abords du monument historique du domaine de la Saussaie :

Châssis de toit :

Ils seront à dominante verticale et de dimensions maximales 80 x 100 cm. Ils seront de type « à encastrer, sans saillie par rapport au plan de la couverture. Ils seront implantés dans le tiers inférieur des combles et alignés sur la même rangée de tuiles. Ils comporteront une bavette de la couleur de la tuile. Ils seront de teinte sombre, excluant le noir pur, et sans volet roulant extérieur.

Couleurs des façades et des menuiseries : Se référer à la palette de couleurs en annexe 1 du présent règlement.

Clôtures :

Afin de respecter l'aspect bucolique de cet espace protégé, en zone urbaine :

- Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur bahut, d'une hauteur maximum de 70 cm, surmontées d'une grille simple à barreaudage vertical, en bois ou en métal, festonnée ou non.
- Les clôtures doublées ou constituées d'une haie devront reprendre les essences locales et champêtres de type charmille, lilas, troène, abélia, prunellier, houx, buis, fusain, noisetier, lierre, chèvrefeuille ..., à l'exclusion des résineux type thuyas ou cyprès.
- Les claires-voies horizontales et en matériaux synthétiques ne sont pas autorisées.
- La hauteur des portails et portillons ne devra pas dépasser 1,80 m. Leur partie haute sera horizontale, le modèle dit « chapeau de gendarme » n'est pas autorisé.

ARTICLE 12 - UAE

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Chaque place doit avoir une dimension minimum de 2,5 m par 5 m dégagement compris ; les places commandées sont interdites.

Construction à usage d’habitation :

- 1 place de stationnement pour les premiers 40 m² de surface de plancher
- 1 place supplémentaire par tranches de 40 m² à 100 m² de surface de plancher.
- 1 place de stationnement par tranches de plus de 100 m² de surface de plancher.

Constructions à usage d’activités artisanales :

Il est exigé l’aménagement d’au moins 1 place de stationnement par construction, la surface affectée étant équivalente au minimum à 50 % de la surface de plancher.

Constructions à usage de bureaux :

Il est exigé l’aménagement d’au moins 1 place de stationnement par construction, la surface affectée étant équivalente au minimum à 50 % de la surface de plancher.

Constructions à usage d’activités industrielles et d’entrepôts :

La surface affectée au stationnement est égale à :

- 60 % de la surface de plancher affectée aux activités
- 30% de la surface de plancher affectée aux ateliers
- 10% de la surface de plancher affectée aux activités de dépôt.

Constructions à usage d’hébergement hôtelier et services publics et d’intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l’importance, de la vocation et des besoins de l’opération de construction.

Normes vélos :

Il est exigé au moins :

Destinations	Normes
Habitat collectif	1 place par logement jusqu’à 2 pièces principales 2 places par logement à partir de 3 pièces principales
Bureaux	1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher
Activités	A minima, 1 place pour 10 employés
Commerces de plus de 500 m ² de surface de plancher	A minima, 1 place pour 10 employés
Equipements publics	A minima, 1 place pour 10 employés
Etablissements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l’enseignement supérieur

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5m² au minimum, hors espace de dégagement.

ARTICLE 13 - UAE

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

13-1 Plantations et aménagements paysagers

Les projets de construction doivent conserver, dans toute la mesure du possible, les éléments paysagers et les plantations en place :

- Les arbres de haute tige dont l’abattage n’est pas indispensable à la réalisation de la construction ou à sa desserte doivent être conservés sauf si leur suppression est indispensable à la sécurité des personnes et des biens.
- La plantation d’essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d’espèces exotiques potentiellement invasives, afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux,

13-2 Les espaces libres : 40 % au moins des espaces libres de toute construction doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.

13-3 Espaces paysagers protégés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme

Le plan de zonage repère des espaces verts à protéger et mettre en valeur. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles, la totalité de ces espaces doit être maintenue en matériaux perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons.

13-4 Espaces Boisés Classés (EBC)

Les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme. (cf. dispositions générales du présent règlement).

ARTICLE 14 - UAE**LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

ARTICLE 15 - UAE**LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est préconisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Il doit être recherché un captage solaire maximum à travers :

- un maximum de vitrage au sud à créer
- une orientation sud à privilégier

ARTICLE 16 - UAE**LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE **UM**

Zone **UM** (M = emprise Militaire)

Cette zone **UM** correspond aux emprises de l'ex BA 217 du Ministère de la Défense.

Plan de délimitation indicatif



ARTICLE 1 – UM**LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute construction ou installation sauf celles mentionnées à l'article UM 2.

ARTICLE 2 – UM**LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les installations et constructions liées aux missions et besoins du ministère de la défense et de l'Etat.

ARTICLE 3 – UM**LES CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 4 – UM**LES CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT**

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 5 – UM**LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

ARTICLE 6 – UM**L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront être implantées à une distance minimum de 5 mètres minimum de l'alignement.

ARTICLE 7 – UM**L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions pourront être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait.
En cas de retrait, celui-ci est fixé à 1 mètre minimum.

ARTICLE 8 – UM**L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 9 – UM**L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 10 – UM**LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 11 – UM**L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 12 – UM**LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 13 – UM**LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 14 – UM**LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

ARTICLE 15 – UM**LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 16 – UM**LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE **AUR1**

La zone **AUR1** correspond au secteur Saint-Pierre, qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Cette zone a vocation à accueillir, dans le cadre d'une opération d'ensemble, un programme de logements diversifiés. Cette opération devra intégrer la réalisation de l'ensemble des équipements d'infrastructure nécessaires à la desserte et au bon fonctionnement des futures constructions.

Plan de délimitation indicatif



ARTICLE 1 - AUR1

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à destination d'entrepôt,
- Les constructions à destination agricole
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.
- Le stationnement de caravanes et les installations de camping ou caravaning.

ARTICLE 2 - AUR1

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2-1 Les constructions nouvelles sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent 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 dont la délimitation est reportée sur le document graphique de manière à :

- garantir une bonne insertion dans le site,
- assurer une transition de qualité avec le tissu environnant.

Ce projet devra prévoir la réalisation de l'ensemble des équipements d'infrastructure nécessaires à la desserte et au bon fonctionnement des futures constructions.

2-2 Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

ARTICLE 3 - AUR1

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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 Les voies d'accès : 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 suffisante, 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.

Rappel : si les voies sont conçues de manière à pouvoir être cédées à la commune et intégrées dans le domaine public, elles devront respecter les normes applicables pour le déplacement des personnes à mobilité réduite.

3-2 L'accès sur la parcelle

Les accès 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.

3-3 Les chemins d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings

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

Ils peuvent être autorisés sans raccordement à des voies existantes à leurs deux extrémités sous réserve d'être aménagés 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.

ARTICLE 4 - AUR1

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT

4-1 Alimentation en eau potable

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

4-2 Assainissement

Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser est de type séparatif.

Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement d'assainissement du SIARCE. La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

Eaux usées

Si la parcelle est desservie par le réseau d'assainissement collectif d'eaux usées, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera l'objet d'une demande de branchement auprès du service public de collecte des eaux usées de la commune qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la Commune avant tout raccordement au réseau public. Cette autorisation pourra faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

Si la parcelle n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif d'eaux usées, les constructions nouvelles doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur dont le respect sera contrôlé par le service public d'assainissement non collectif (SPANC)

Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit. Les eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles devront être stockées si elles sont rejetées dans le réseau. Le débit de rejet devra être régulé. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de

façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé, soit 550 m³ pour 1 hectare imperméabilisé, le débit de pointe ruisselé.

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

4-3 Réseaux divers

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.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

ARTICLE 5 - AUR1

LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 6 - AUR1

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de **5 mètres** de l'alignement.

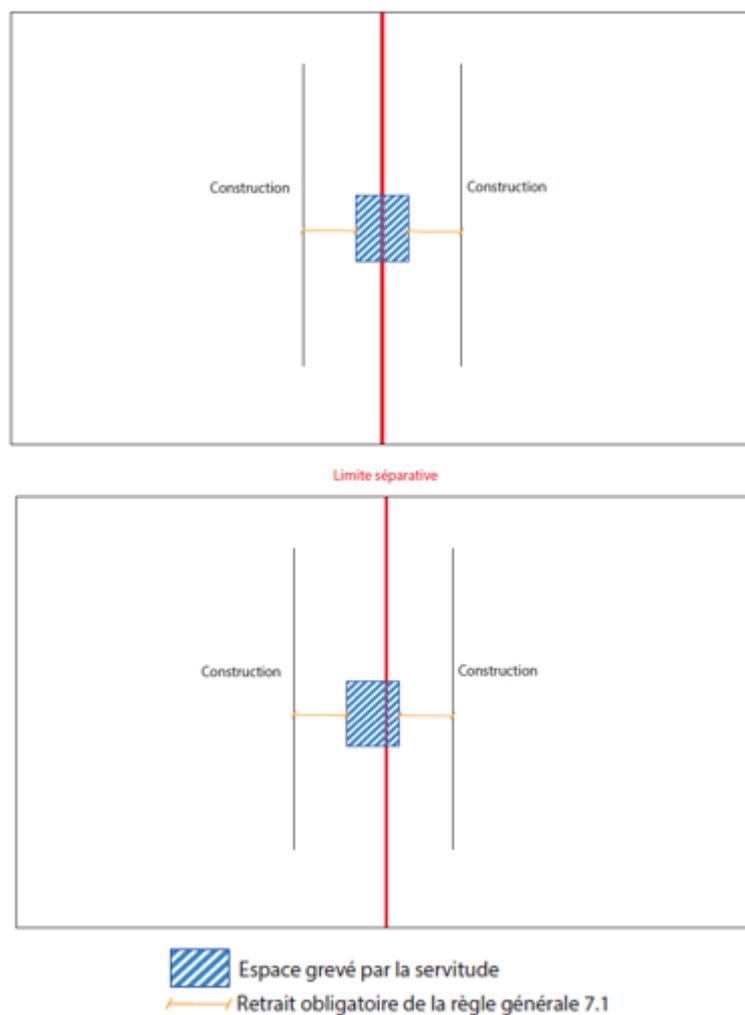
ARTICLE 7 - AUR1

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives en cas de façade aveugle ou en retrait.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade doit être au minimum de **8 mètres**.

Dans le cas d'un contrat de cour commune de part et d'autre de la limite séparative, la règle générale de retrait s'applique par rapport aux limites de l'espace grevé par la servitude.



ARTICLE 8 - AUR1

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum à :

- **12 mètres** si une des façades en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues directes,
- **4 mètres** si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte d'ouvertures créant des vues directes.

Il n'est pas fixé de règle :

- entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE 9 - AUR1

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale est fixée à 40% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE 10 - AUR1

LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- En cas de toiture à pentes : 6,5 mètres à l'égout du toit et ~~11~~ 10 mètres au faîtage.
- En cas d'autre toiture : 7 mètres au point le plus haut

ARTICLE 11 - AUR1

L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel : En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

11-1 Esprit général :

Il n'est pas imposé de style ou de vocabulaire architectural particulier. Quel que soit le parti architectural retenu (traditionnel, contemporain, bio climatique) doivent être évitées les architectures simplistes et pauvres. L'accent devra être mis sur l'usage de matériaux durables.

11-2 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.

11-3 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.

11-4 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 toitures à pente devront présenter l'aspect de tuiles plates

11-5 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.

Pour les enduits 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...

11-6 Éléments techniques :

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

Les édifices techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent. Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

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.

11-7 Clôtures et les portails :

Les clôtures sur rue :

- La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre
- Les clôtures doivent être composées :
 - Soit d'un mur plein maçonné, de brique ou de pierre
 - Soit d'un mur bahut maçonné, de brique ou de pierre d'une hauteur maximum de 0,80 mètre, surmonté d'une grille métallique ou d'un barreaudage ajouré, éventuellement doublé d'une haie végétale d'essences mixtes (résineux et/ou feuillus).
- Sont interdits les briques creuses et les parpaings s'ils ne sont pas recouverts d'un enduit, les plaques de béton, claustras bois, carreaux de plâtre, tôles ondulées.
- Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés. La réalisation d'accès est autorisée sous réserve de restaurer le mur dans son état d'origine.
- Les dispositifs d'occultation en matériaux synthétiques posés sur les clôtures existantes sont interdits.

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 portails et portillons d'accès

Ils doivent être de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres.

Ces dispositions 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 :

- La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre
- Les clôtures doivent être composées :
 - . soit d'un mur maçonné, de brique ou de pierre
 - . soit d'un grillage qui peut être associé à une haie végétale d'essences mixtes (résineux et/ou feuillus)
- Sont interdits les briques creuses et les parpaings s'ils ne sont pas recouverts d'un enduit, les brises vues, les plaques de béton, claustras bois, carreaux de plâtre, tôles ondulées.

En limite séparative avec une zone A ou N, les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune et doivent être constituées soit par un grillage à maille lâche, soit par la création d'un passage d'une hauteur de 10 cm au bas de la clôture.

11-8 Annexes :

Elles devront s'harmoniser avec la construction principale par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements).

ARTICLE 12 - AUR1**LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT****12-1 Nombre de places à réaliser**

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 de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur. Chaque place doit avoir une dimension minimum de 2,5 m par 5 m dégagement compris.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places et un maximum de trois.
La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain d'assiette de la construction.
Les places commandées sont interdites à l'exception de celles qui sont attribuées au même logement.

Pour les constructions à usage des services publics et d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Normes vélos :

Il est exigé au moins :

Destinations	Normes
Habitat collectif	1 place par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 places par logement à partir de 3 pièces principales
Bureaux	1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher
Activités	A minima, 1 place pour 10 employés
Commerces de plus de 500 m ² de surface de plancher	A minima, 1 place pour 10 employés
Equipements publics	A minima, 1 place pour 10 employés
Etablissements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5m² au minimum, hors espace de dégagement.

12-2 Règle particulière

Dans le cadre de lotissements ou d'opérations groupées devront être créées, en plus des normes fixées au 12-1 ci-dessus, des places supplémentaires de stationnement dites « visiteurs » dans l'emprise du projet correspondant aux besoins de l'opération. Ces places représenteront 10% des obligations fixées au 12-1, avec un minimum de 1 place.

12-2 Normes techniques

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

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

ARTICLE 13 - AUR1**LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les projets de construction doivent conserver, dans toute la mesure du possible, les éléments paysagers et les plantations en place :

- Les arbres de haute tige dont l'abattage n'est pas indispensable à la réalisation de la construction ou à sa desserte doivent être conservés sauf si leur suppression est indispensable à la sécurité des personnes et des biens ;
- La plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives, afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux.

Les espaces libres

30 % au moins de la superficie du terrain doivent être conservés en espaces verts de pleine terre ou perméables.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les matériaux perméables.

ARTICLE 14 - AUR1**LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

ARTICLE 15 - AUR1**LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Il doit être recherché un captage solaire maximum à travers :

- un maximum de vitrage au sud à créer ;
- une orientation sud à privilégier.

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

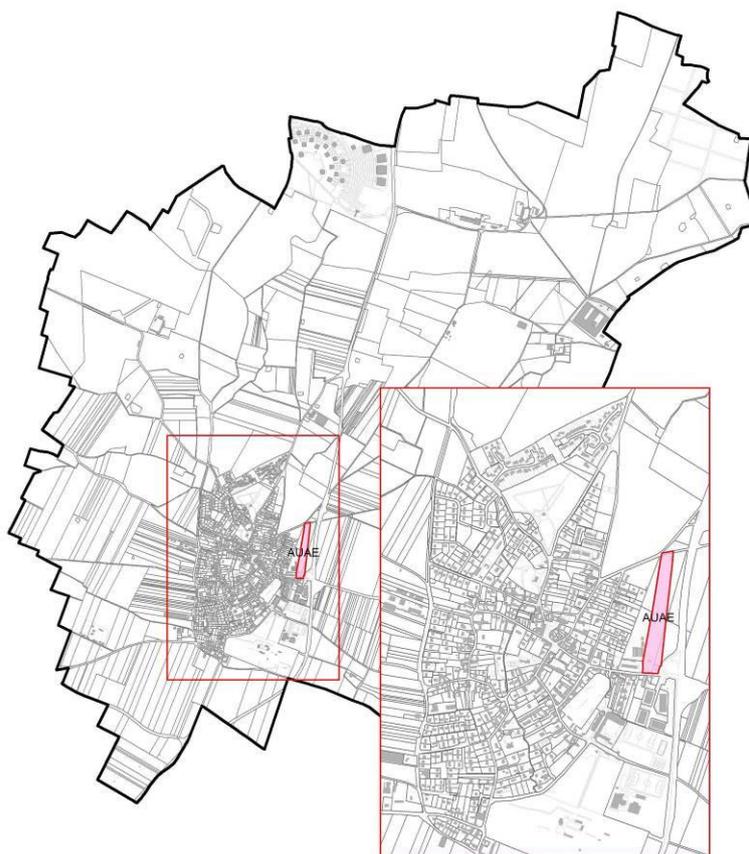
ARTICLE 16 - AUR1**LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pour les constructions à destination d'habitation de plus de 4 logements, le câblage en réseau haut débit devra être assuré à l'intérieur de la construction de manière à pouvoir être raccordé au réseau existant ou futur.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE **AUAÉ**

La zone **AUAÉ** correspond au secteur Saint-Pierre, qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation. Cette zone a vocation à accueillir des activités constructions à usage d'activités économiques : PME, artisans, bureaux... Le site est actuellement insuffisamment équipé, il doit faire l'objet d'un projet d'ensemble qui intégrera la réalisation des équipements d'infrastructure nécessaires à la desserte des futures constructions.

Plan de délimitation indicatif



ARTICLE 1 - AUAE

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation non liées au fonctionnement et/ou gardiennage des activités autorisées
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Le stationnement de caravanes et les installations de camping ou caravaning.

ARTICLE 2 - AUAE

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2-1 Les constructions nouvelles sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent 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 dont la délimitation est reportée sur le document graphique de manière à garantir une bonne insertion dans le site. Ce schéma devra prévoir la réalisation de l'ensemble des équipements d'infrastructure nécessaires à la desserte du site

2-2 Les constructions à destination d'habitation sont autorisées à condition d'être strictement nécessaire au fonctionnement et/ou au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone.

2-3 Les constructions à usage d'activités (industrie, bureaux, artisanat) à condition qu'elles ne génèrent pas de risques, nuisances ou pollutions et qu'elles ne soient pas incompatibles avec le voisinage de quartiers d'habitation

2-4 Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

ARTICLE 3 - AUAE

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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 Les accès à la parcelle

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, soit directement, soit, le cas échéant, par l'intermédiaire d'une servitude de passage sur fonds voisin, consentie ou obtenue par l'application de l'article 682 du code civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

3-2 Les voies d'accès à la parcelle

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées à créer pour permettre l'accès à la parcelle doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir, et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

Toute voie nouvelle privée se terminant en impasse, doit être aménagée de telle sorte que les véhicules de services puissent tourner

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

3-3 Les chemins d'accès (cf. croquis en annexe) réalisés sur l'unité foncière pour desservir les garages ou places de stationnement

Un accès carrossable doit permettre d'accéder aux garages ou aux places de stationnement réalisées sur la parcelle. Il doit être de taille et de dimension suffisante compte tenu du nombre de places de stationnement desservies.

ARTICLE 4 - AUAÉ

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT

4-1 Alimentation en eau potable

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

4-2 Assainissement

Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser est de type séparatif.

Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement d'assainissement du SIARCE. La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

Eaux usées

Si la parcelle est desservie par le réseau d'assainissement collectif d'eaux usées, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera l'objet d'une demande de branchement auprès du service public de collecte des eaux usées de la commune qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la Commune avant tout raccordement au réseau public. Cette autorisation pourra faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

Si la parcelle n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif d'eaux usées, les constructions nouvelles doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur dont le respect sera contrôlé par le service public d'assainissement non collectif (SPANC)

Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit. Les eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles devront être stockées si elles sont rejetées dans le réseau. Le débit de rejet devra être régulé. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé, soit 550 m³ pour 1 hectare imperméabilisé, le débit de pointe ruisselé.

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

4-3 Réseaux divers

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.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

ARTICLE 5 - AUAE

LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 6 - AUAE

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à **5 mètres minimum** de l'alignement des voies.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de **1 mètre**.

ARTICLE 7 - AUAE

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives en cas de façade aveugle ou en retrait. En cas de retrait, la distance minimale en vis-à-vis de la limite séparative doit être au moins égale à **5 mètres**.

ARTICLE 8 - AUAE

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être au moins égale à **6 mètres**.

ARTICLE 9 - AUAE

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale est fixée à 60% de l'unité foncière.

ARTICLE 10 - AUAЕ**LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne peut excéder **12 mètres** au point le plus haut.

ARTICLE 11 - AUAЕ**L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Rappel : En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

11-1 Composition générale et volumétrie des constructions

- **Les toitures**

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

Les garde-corps de sécurité des toitures terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade et être de forme simple.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction. Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

- **Les façades**

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

11-2 Les clôtures

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.) est interdit.

En limite séparative avec une zone A ou N, les clôtures permettant le passage de la petite faune doivent être favorisées, soit par un grillage à maille lâche, soit par la création d'un passage d'une hauteur de 10 cm au bas de la clôture.

ARTICLE 12 - AUAЕ**LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT****12-1 Nombre de places à réaliser**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, 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 de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place de stationnement pour les premiers 40 m² de surface de plancher

- 1 place supplémentaire par tranches de 40 m² à 100 m² de surface de plancher.
- 1 place de stationnement par tranches de plus de 100 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- Il est exigé l'aménagement d'au moins 1 place de stationnement par construction, la surface affectée étant équivalente au minimum à 50 % de la surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'artisanat :

- Il est exigé l'aménagement d'au moins 1 place de stationnement par construction, la surface affectée étant équivalente au minimum à 50 % de la surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, ...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Normes vélos :

Il est exigé au moins :

Destinations	Normes
Habitat collectif	1 place par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 places par logement à partir de 3 pièces principales
Bureaux	1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher
Activités	A minima, 1 place pour 10 employés
Commerces de plus de 500 m ² de surface de plancher	A minima, 1 place pour 10 employés
Equipements publics	A minima, 1 place pour 10 employés
Etablissements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5m² au minimum, hors espace de dégagement.

12-2 Normes techniques

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

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,30 mètres
- Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

12-3 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

- Dans les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés.
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE 13 - AUAÉ

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

13-1 Plantations et aménagements paysagers

Les projets de construction doivent conserver, dans toute la mesure du possible, les éléments paysagers et les plantations en place :

- Les arbres de haute tige dont l'abattage n'est pas indispensable à la réalisation de la construction ou à sa desserte doivent être conservés sauf si leur suppression est indispensable à la sécurité des personnes et des biens ;
- La plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives, afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux.

13-2 Les espaces libres

20 % au moins de la superficie du terrain doivent être conservés en espaces verts de pleine terre ou perméables.

13-3 Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les matériaux perméables.

13-4 Constructions et installations nécessaires aux services publics

Les dispositions figurant au 13-2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE 14 - AUAÉ

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE 15 - AUAÉ

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur.

ARTICLE 16 - AUAÉ

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les constructions à destination de bureaux, le câblage en réseau haut débit devra être assuré à l'intérieur de la construction de manière à pouvoir être raccordé au réseau existant ou futur.

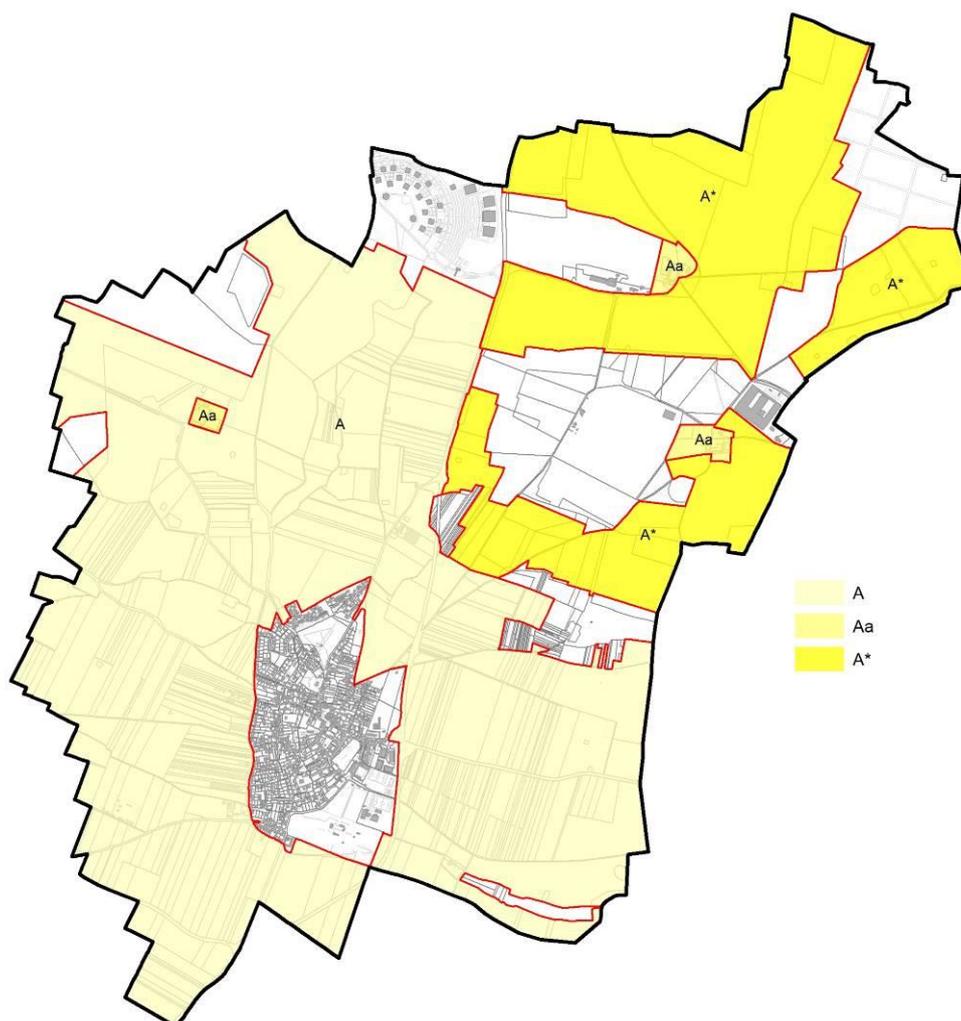
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone **A** est dédiée à l'activité agricole et couvre plus de la moitié de la superficie du territoire. Le dispositif réglementaire de cette zone doit garantir la préservation des terres agricoles et permettre leur exploitation dans de bonnes conditions.

Au sein de la zone **A**, se distinguent trois zones pour lesquelles les occupations et utilisations du sol diffèrent :

- **A** où toutes les constructions sont interdites sauf celles directement liées à l'activité agricole et à son bon fonctionnement. L'objectif est d'éviter le mitage et la consommation de terres agricoles par des maisons d'habitation.
- **A*** où toutes les constructions sont interdites sauf celles directement liées à l'activité agricole et à son bon fonctionnement. Les équipements collectifs et les constructions liées au fonctionnement des services publics sont aussi interdits.
- **Aa** qui autorise le changement de destination des bâtiments agricoles existants, à destination d'artisanat et de tourisme rural. Cela permet notamment de développer des activités artisanales dans les fermes situées au sein de cette zone.

Plan de délimitation indicatif



ARTICLE 1 - A**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux qui sont indiqués à l'article A2.

ARTICLE 2 - A**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****Dans la zone A**

- 1- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont destinés à l'aménagement d'ouvrages hydrauliques nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
Pour rappel, les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de hauteur, et à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, une déclaration préalable doit être effectuée si la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m². A partir de deux hectares, un permis d'aménager doit être demandé (article R. 421-19).
- 2- Les constructions nouvelles liées à l'exploitation agricole devront être localisées sur leur emprise foncière de manière à ce qu'il soit porté le minimum d'atteinte au paysage, elles seront dans la mesure du possible adossées à des éléments de paysage ou à des éléments naturels tels que talus, bois, bosquet...
Les principaux bâtiments de l'exploitation agricole devront former un ensemble compact et cohérent.
Leur implantation doit être conforme aux règles de distance fixées par le règlement sanitaire départemental ou par la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.
- 3- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et les constructions nécessaires aux exploitations agricoles.
- 4- Les équipements collectifs et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 5- Dans les zones identifiées comme potentiellement humides par la DRIEE, le pétitionnaire devra vérifier le caractère réellement humide (avéré ou non) de la zone. Si le caractère humide n'est pas avéré, les constructions sont libres. Si le caractère humide est vérifié, les constructions ou projets devront dans la mesure du possible éviter de porter atteinte à la zone humide, en limitant les déblais, remblais, imperméabilisations.
- 6- Sont admis : les bâtiments, clôtures et installations nécessaires aux travaux de recherches et d'exploitation de gisements pétroliers, à condition que le pétitionnaire remette le site en état en fin d'exploitation

Dans la zone A*

- 1- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont destinés à l'aménagement d'ouvrages hydrauliques, à l'activité agricole ou forestière.
- 2- Les constructions nouvelles liées à l'exploitation agricole devront être localisées sur leur emprise foncière de manière à ce qu'il soit porté le minimum d'atteinte au paysage, elles seront dans la mesure du possible adossées à des éléments de paysage ou à des éléments naturels tels que talus, bois, bosquet...
Les principaux bâtiments de l'exploitation agricole devront former un ensemble compact et cohérent.
Leur implantation doit être conforme aux règles de distance fixées par le règlement sanitaire départemental ou par la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.
- 3- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et les constructions nécessaires aux exploitations agricoles.

- 4- Dans les zones identifiées comme potentiellement humides par la DRIEE, le pétitionnaire devra vérifier le caractère réellement humide (avéré ou non) de la zone. Si le caractère humide n'est pas avéré, les constructions sont libres. Si le caractère humide est vérifié, les constructions ou projets devront dans la mesure du possible éviter de porter atteinte à la zone humide, en limitant les déblais, remblais, imperméabilisations.

Dans le secteur Aa :

Est autorisé le changement de destination des constructions agricoles pour les convertir à usage de logements, d'hôtellerie, d'artisanat et de bureaux à condition qu'ils présentent un intérêt patrimonial.

Rappel dans l'ensemble des zones A : Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées au réseau de transport d'électricité sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.

ARTICLE 3 – A

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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 Les voies d'accès : 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 suffisante, 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.

3-2 L'accès sur la parcelle

Les accès devront avoir une largeur minimale de 3 mètres. Toutefois, les accès existants pourront conserver leurs caractéristiques à la date d'approbation du présent règlement.

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.

3-3 Les chemins d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings

Les chemins d'accès aux constructions ou aux places de stationnement créées sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent être suffisants 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.

ARTICLE 4 – A**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT****4-1 Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

4-2 Assainissement**4-2-1 Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif d'eaux usées. Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement collectif d'eaux usées.

Toutefois, en l'absence de ce réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé à la charge du constructeur. Ces installations devront être conformes aux règlements en vigueur. Elles devront être conçues de façon à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Ce raccordement sera obligatoire et se fera aux frais du constructeur. Il devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire du service public d'assainissement non collectif.

4-2-2 Eaux pluviales :

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit. Les eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles devront être stockées si elles sont rejetées dans le réseau. Le débit de rejet devra être régulé. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé, soit 550 m³ pour 1 hectare imperméabilisé, le débit de pointe ruisselé.

4-3 Réseaux divers

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur l'unité foncière devront être enterrés.

ARTICLE 5 – A**SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

ARTICLE 6 – A**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies, emprises publiques.

Ce retrait est porté à 10 mètres en vis-à-vis des routes départementales.

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » mentionnés dans la liste et sur le plan des servitudes.

ARTICLE 7 – A**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » mentionnés dans la liste et sur le plan des servitudes.

ARTICLE 8 – A**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre les deux constructions doit être égale au minimum à 4 mètres.

En cas de réalisation d'ouvertures créant des vues, cette distance est portée au minimum à 8 mètres en vis-à-vis des façades ou parties de façades comportant des ouvertures créant des vues.

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » mentionnés dans la liste et sur le plan des servitudes.

ARTICLE 9 – A**EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

ARTICLE 10 – A**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Pour les constructions à usage agricole, la hauteur ne peut excéder 12 mètres au point le plus haut

Pour les constructions à usage d'habitat, la hauteur des constructions principales ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » mentionnés dans la liste et sur le plan des servitudes.

ARTICLE 11 – A**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES**

Rappel : En application de l'article R111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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, 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.

11-1 Composition générale et volumétrie des constructions

a) Constructions à usage d'habitation

Les toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les ouvertures en toiture et en façade

Les ouvertures dans le plan de la toiture sont autorisées dans la mesure où leur nombre, leur dimension et leur implantation ne nuisent pas à l'esthétique du bâtiment considéré et de son environnement.

Les façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être identiques aux façades principales ou présenter un aspect en harmonie avec le patrimoine bâti local.

Les clôtures et les portails non liés à l'activité agricole ou forestière

Les clôtures seront composées d'une haie végétale taillée, maintenue à 1,80 mètre de hauteur, doublée ou non d'un grillage, et composée d'essences locales variées (voir liste des essences indigènes).

La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

Les brise-vues et occultants artificiels ne sont pas autorisés.

Pour les clôtures encerclant une exploitation agricole bâtie, les murs sont autorisés.

b) Bâtiments d'exploitation agricole

Une toiture pourra, sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère, être exécutée en tôle nervurée pré peinte (bac-acier) de teinte sombre et non réfléchissante.

Les clôtures et les portails liés à l'activité agricole ou forestière

Les seules clôtures autorisées sont des clôtures de type agricole ou forestière (incluant les grilles ou grillages) d'une hauteur limitée à 2 mètres. Les clôtures pleines (béton, pierre...) en plein champ sont interdites.

En limite séparative avec une zone A ou N, les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune et doivent être constituées soit par un grillage à maille lâche, soit par la création d'un passage d'une hauteur de 10 cm au bas de la clôture.

11-2 Pour la partie de la zone A incluse dans le Périmètre de Protection des Abords du monument historique du domaine de la Saussaie :

Châssis de toit :

Ils seront à dominante verticale et de dimensions maximales 80 x 100 cm. Ils seront de type « à encastrier, sans saillie par rapport au plan de la couverture. Ils seront implantés dans le tiers inférieur des combles et alignés sur la même rangée de tuiles. Ils comporteront une bavette de la couleur de la tuile. Ils seront de teinte sombre, excluant le noir pur, et sans volet roulant extérieur.

Couleurs des façades et des menuiseries : Se référer à la palette de couleurs en annexe 1 du présent règlement.

Clôtures :

Afin de respecter l'aspect bucolique de cet espace protégé, en zone urbaine :

- Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur bahut, d'une hauteur maximum de 70 cm, surmontées d'une grille simple à barreaudage vertical, en bois ou en métal, festonnée ou non.
- Les clôtures doublées ou constituées d'une haie devront reprendre les essences locales et champêtres de type charmille, lilas, troène, abélia, prunellier, houx, buis, fusain, noisetier, lierre, chèvrefeuille ..., à l'exclusion des résineux type thuyas ou cyprès.
- Les claires-voies horizontales et en matériaux synthétiques ne sont pas autorisées.
- La hauteur des portails et portillons ne devra pas dépasser 1,80 m. Leur partie haute sera horizontale, le modèle dit « chapeau de gendarme » n'est pas autorisé.

ARTICLE 12 – A

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1 Nombre de places à réaliser

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation, 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 de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation (y compris les gîtes ruraux) :

- Une place de stationnement par tranche commencée de 40 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement, sans qu'il ne soit exigé plus de 4 places par logement.

Dispositions particulières dans le cas d'une extension

La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement, à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- qu'il ne soit pas créé plus de 40 m² de surface de plancher.
- que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Autres catégories de construction

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit répondre aux besoins induits par la construction en tenant compte de son mode de fonctionnement, de sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...) et du nombre et du type d'utilisateurs concernés.

12.2 Normes techniques

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

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,50 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Normes vélos :

Il est exigé au moins :

Destinations	Normes
Habitat collectif	1 place par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 places par logement à partir de 3 pièces principales
Bureaux	1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher
Activités	A minima, 1 place pour 10 employés
Commerces de plus de 500 m ² de surface de plancher	A minima, 1 place pour 10 employés
Equipements publics	A minima, 1 place pour 10 employés
Etablissements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5m² au minimum, hors espace de dégagement.

ARTICLE 13 – A**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

13-1 Espaces paysagers protégés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme

Le plan de zonage repère des espaces verts à protéger et mettre en valeur. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles, la totalité de ces espaces doit être maintenue en matériaux perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons. **13-2 Espaces Boisés Classés (EBC)**

Les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme. (cf. dispositions générales du présent règlement).

ARTICLE 14 – A**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

ARTICLE 15 – A**LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

ARTICLE 16 – A**LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Le câblage en réseau haut débit devra être assuré à l'intérieur de la construction de manière à pouvoir être raccordé au réseau existant ou futur.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

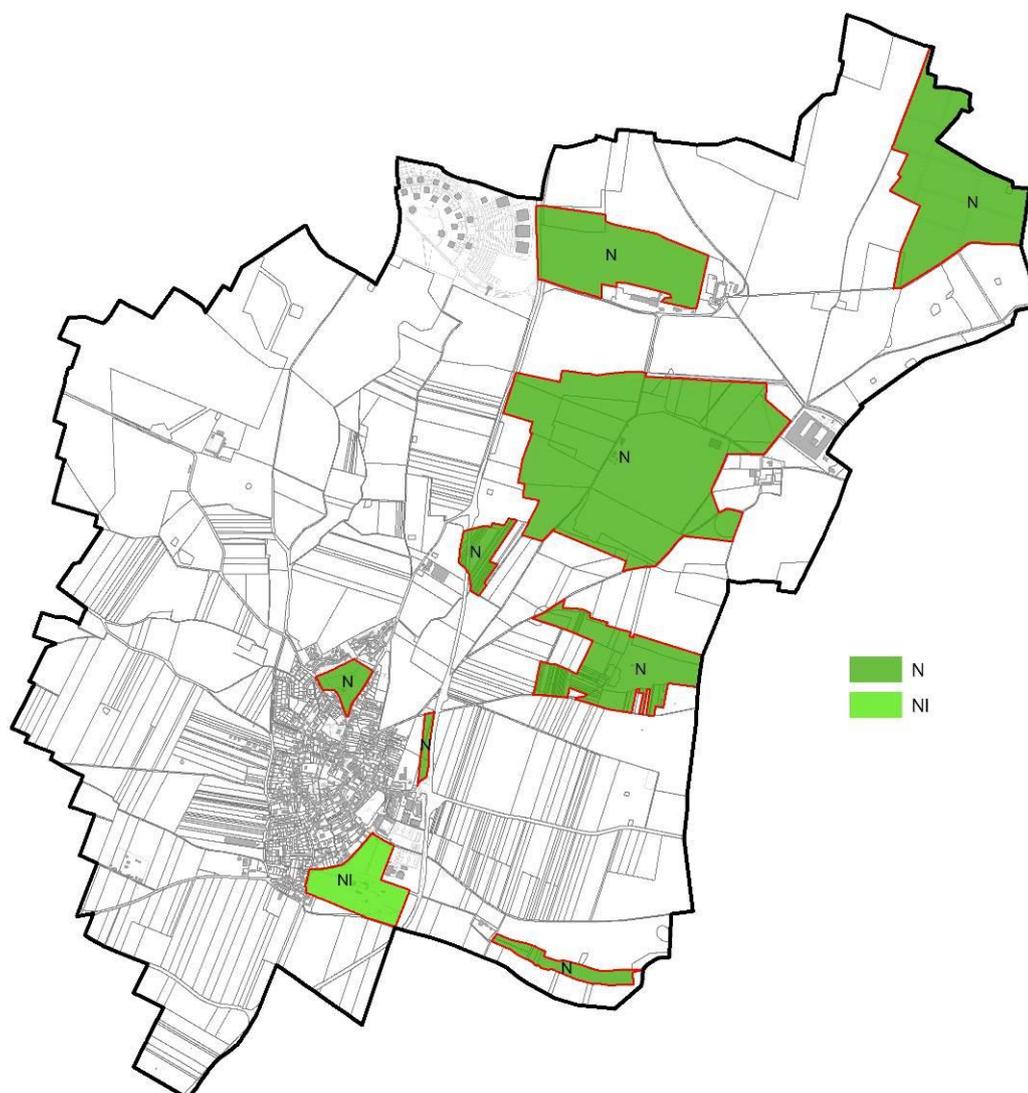
La zone **N** couvre des espaces naturels ou forestiers, équipés ou non qui, compte tenu soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, doivent être préservés.

Au sein de la zone N, se détachent deux zones pour lesquelles les occupations et utilisations du sol diffèrent de l'ensemble de la zone naturelle :

N, où sont autorisées les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation et les constructions et installations liées aux équipements collectifs et au service public. Cette zone permet la préservation des espaces naturels du territoire, tout en autorisant certaines constructions de façon très encadrée.

NI, où, en plus des constructions autorisées à l'article 2 du règlement, sont également autorisés les changements de destination des bâtiments : il s'agit du Château de la Saussaie

Plan de délimitation indicatif



ARTICLE 1 – N**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article N2.

Dans les parties de la zone soumises à des risques d'inondation, est interdite toute occupation et utilisation du sol susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation.

Par ailleurs, l'installation de caravanes est interdite.

ARTICLE 2 – N**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****2-1 Dans la zone N**

1. Les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation, ainsi que les constructions annexes dans la limite de 20% de l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent règlement, réalisées en une ou plusieurs fois, avec un maximum de 20 m² pour les extensions et de 5 m² pour les annexes.
2. Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont destinés à l'aménagement d'ouvrages hydrauliques, à l'activité agricole ou forestière ou s'ils sont d'intérêt collectif.
3. Les constructions d'équipements collectifs et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2-2 Dans le secteur NI sont admis en outre

Les changements de destination des bâtiments existants pour y accueillir des équipements, de l'artisanat, des activités hôtelières, des bureaux ou des services

Toutefois, ces changements de destination ne pourront être réalisés que dans l'emprise des bâtiments anciens, construits en maçonnerie de pierres.

Rappel dans l'ensemble des zones N : Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées au réseau de transport d'électricité sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.

ARTICLE 3 – N**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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 Les voies d'accès : 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 suffisante, 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.

3-2 L'accès sur la parcelle

Les accès devront avoir une largeur minimale de 3 mètres. Toutefois, les accès existants pourront conserver leurs caractéristiques à la date d'approbation du présent règlement.

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.

3-3 Les chemins d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings

Les chemins 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 suffisants 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.

ARTICLE 4 – N

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées. Les réseaux privés doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé à la charge du constructeur. Ces installations devront être conformes aux règlements en vigueur. Elles devront être conçues de façon à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Ce raccordement sera obligatoire et se fera aux frais du constructeur. Il devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

4-2-2 Eaux pluviales :

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit. Les eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles devront être stockées si elles sont rejetées dans le réseau. Le débit de rejet devra être régulé. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé, soit 550 m³ pour 1 hectare imperméabilisé, le débit de pointe ruisselé.

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

ARTICLE 5 – N

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 6 – N

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies, emprises publiques et cours communes.

Ce retrait est porté à 10 mètres en vis-à-vis des routes départementales.

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » mentionnés dans la liste et sur le plan des servitudes.

ARTICLE 7 – N

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » mentionnés dans la liste et sur le plan des servitudes.

ARTICLE 8 – N

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

8-1 Règle générale

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre les deux constructions doit être égale au minimum à 4 mètres.

En cas de réalisation d'ouvertures créant des vues, cette distance est portée au minimum à **6 mètres** en vis-à-vis des façades ou parties de façades comportant des ouvertures créant des vues.

8-2 Règle particulière

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » mentionnés dans la liste et sur le plan des servitudes.

ARTICLE 9 – N**EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation et les annexes sont autorisées, dans la limite de 20% de l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent règlement, réalisées en une ou plusieurs fois.

Pour les autres catégories de construction l'emprise au sol est fixée à 20 % de l'unité foncière

ARTICLE 10 – N**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Pour les constructions à usage autre qu'habitation, la hauteur ne peut excéder 12 mètres au point le plus haut, Pour les constructions à usage d'habitat, la hauteur des constructions principales ne peut excéder **5 mètres** à l'égout du toit et **9 mètres** au faîtage.

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » mentionnés dans la liste et sur le plan des servitudes.

ARTICLE 11 – N**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES**

Rappel : En application de l'article R111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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, 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.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt général.

Les clôtures

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.) est interdit.

La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

Les brise-vues et occultants artificiels ne sont pas autorisés

Les clôtures seront composées d'une haie végétale taillée ou non, maintenue à 2 mètres de hauteur, doublée ou non d'un grillage, et composée d'essences locales variées (voir liste des essences indigènes).

En limite séparative avec une zone A ou N, les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune et doivent être constituées soit par un grillage à maille lâche, soit par la création d'un passage d'une hauteur de 10 cm au bas de la clôture.

Pour la partie de la zone NI incluse dans le Périmètre de Protection des Abords du monument historique du domaine de la Sausaie :

Châssis de toit :

Ils seront à dominante verticale et de dimensions maximales 80 x 100 cm. Ils seront de type « à encastrer, sans saillie par rapport au plan de la couverture. Ils seront implantés dans le tiers inférieur des combles et alignés sur la même rangée de tuiles. Ils comporteront une bavette de la couleur de la tuile. Ils seront de teinte sombre, excluant le noir pur, et sans volet roulant extérieur.

Couleurs des façades et des menuiseries : Se référer à la palette de couleurs en annexe 1 du présent règlement.

Clôtures :

Afin de respecter l'aspect bucolique de cet espace protégé, en zone urbaine :

- Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur bahut, d'une hauteur maximum de 70 cm, surmontées d'une grille simple à barreaudage vertical, en bois ou en métal, festonnée ou non.
- Les clôtures doublées ou constituées d'une haie devront reprendre les essences locales et champêtres de type charmille, lilas, troène, abélia, prunellier, houx, buis, fusain, noisetier, lierre, chèvrefeuille ..., à l'exclusion des résineux type thuyas ou cyprès.
- Les claires-voies horizontales et en matériaux synthétiques ne sont pas autorisées.
- La hauteur des portails et portillons ne devra pas dépasser 1,80 m. Leur partie haute sera horizontale, le modèle dit « chapeau de gendarme » n'est pas autorisé.

ARTICLE 12 – N

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1 Nombre de places à réaliser

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation, 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 de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Dans le secteur NI, le nombre de places de stationnement à réaliser doit répondre aux besoins induits par la construction en tenant compte de son mode de fonctionnement, de sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, ...) et du nombre et du type d'utilisateurs concernés.

12-2 Normes techniques

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

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,50 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Normes vélos :

Il est exigé au moins :

Destinations	Normes
Habitat collectif	1 place par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 places par logement à partir de 3 pièces principales
Bureaux	1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher
Activités	A minima, 1 place pour 10 employés
Commerces de plus de 500 m ² de surface de plancher	A minima, 1 place pour 10 employés
Equipements publics	A minima, 1 place pour 10 employés
Etablissements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5m² au minimum, hors espace de dégagement.**ARTICLE 13 – N****OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

13-1 Espaces paysagers protégés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme

Le plan de zonage repère des espaces verts à protéger et mettre en valeur. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles, la totalité de ces espaces doit être maintenue en matériaux perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons.

13-2 Espaces Boisés Classés (EBC)

Les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme. (cf. dispositions générales du présent règlement).

13-3 Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les matériaux perméables.

ARTICLE 14 – N**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

ARTICLE 15 – N**LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé

ARTICLE 16 – N**LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

En secteur NI, le câblage en réseau haut débit devra être assuré à l'intérieur de la construction de manière à pouvoir être raccordé au réseau existant ou futur.

ANNEXE 1 : RAPPEL DE CERTAINES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME OU D'AUTRES LEGISLATIONS APPLICABLES EN TERMES DE DROIT DES SOLS

Emplacements réservés

- En application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, des emplacements sont réservés pour servir d'emprise « aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ». Ils sont délimités sur le plan de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme. La destination des emplacements réservés ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires sont également précisés sur le document graphique.

Les constructions sont interdites sur les terrains, bâtis ou non, compris dans lesdits emplacements réservés, sauf exception prévue au Code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire.

Espaces paysagers à protéger

- Des éléments bâtis et de paysage à protéger sont repérés sur le document graphique en application de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme et leur liste figure en annexe du règlement.

Adaptations mineures

En application de l'article L 152-3 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.

Modalités de réalisation des 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 dans la limite de 300 mètres, 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 deux premiers alinéas du présent article, 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 L151-34 du Code de l'urbanisme, le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :

1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;

2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;

3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

En application de l'article L151-35 du Code de l'urbanisme Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Annexe 1 : Rappel de certaines dispositions du Code de l'Urbanisme

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

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.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée 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.

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.

Espaces boisés classés

En application des dispositions de l'article L113-1 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.

Les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 113-2 du Code de l'urbanisme.

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.

Accessibilité des personnes handicapées

En application des dispositions de l'article L152-3 du Code l'urbanisme l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, 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.

Annexe 1 : Rappel de certaines dispositions du Code de l'Urbanisme

Archéologie préventive

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 constructions créées ou étendues 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).

ANNEXE 2 : GLOSSAIRE ET DÉFINITIONS

Précisions concernant la signification de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

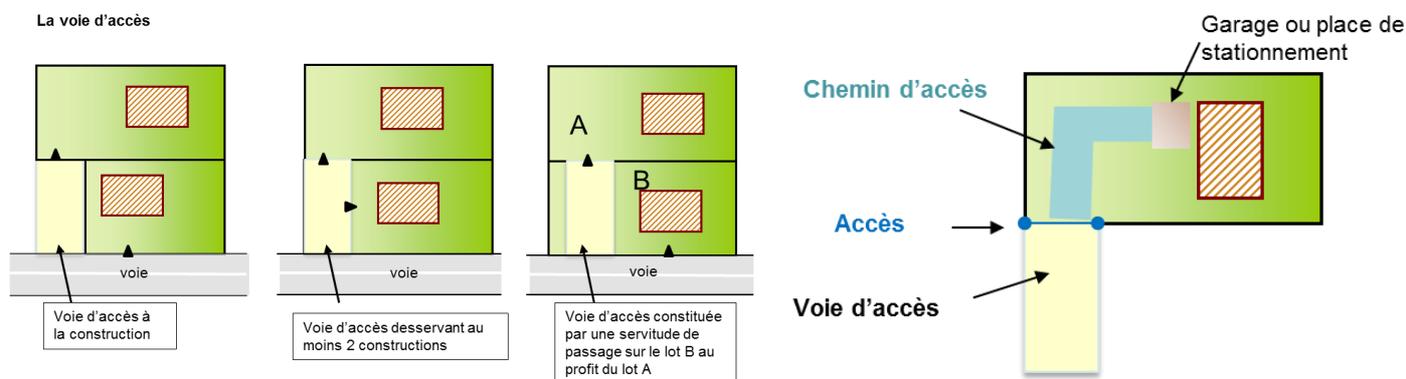
Voie d'accès à la parcelle/ passage sur fond d'autrui – Accès sur la parcelle – Chemin de desserte des garages ou des places de stationnement

Voie d'accès à la parcelle/ passage sur fond d'autrui

Voie publique ou privée de desserte automobile et/ou piétonne, c'est-à-dire permettant d'y accéder. Il peut s'agir d'un passage sur 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.

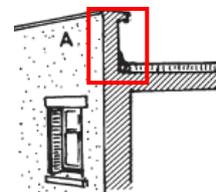
Accès sur la parcelle : limite entre le terrain et la voie d'accès extérieure au terrain, sauf en cas de voie d'accès constituée par une servitude de passage sur fonds voisin où l'accès correspond à la limite entre la voie de desserte et la servitude de passage.

Chemin de desserte des garages ou des places de stationnement : chemin réalisé sur le terrain pour desservir les garages ou places de stationnement



Acrotère

Il s'agit d'un couronnement situé à la périphérie d'une toiture-terrasse.



Alignement par rapport aux voies :

L'alignement désigne la limite entre le terrain privé et l'emprise de la voie publique.

Arbres de haute tige :

Arbres à l'âge adulte dont le tronc mesure au moins 40 cm de circonférence à 1,5 m du sol et qui atteint au moins 4 m de hauteur. A la plantation, l'arbre de haute tige devra avoir une hauteur minimale de 2 mètres.

Bâtiment annexe :

Lorsque qu'il est fait mention de dispositions particulières relatives aux constructions annexes il s'agit d'une construction non affectée à la destination de la construction principale et qui n'est pas contiguë à la construction principale : garage, abri de jardin...

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.

Combles :

Le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le terme recouvre l'ensemble des constructions publiques ou privées, affectées à une activité de service au public : cela concerne les équipements administratifs mais aussi les établissements scolaires, ainsi que les équipements publics ou privés qui assurent une fonction dans les domaines suivants : santé, culture, action sociale, sport, loisirs, tourisme...

Eaux pluviales :

Sont considérées comme eaux pluviales celles qui proviennent des précipitations atmosphériques, des eaux d'arrosage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles sans ajout de produit lessiviel.

Cependant, les eaux de pluie ayant transité sur une zone de voirie sont susceptibles d'être chargées en hydrocarbures et en métaux lourds, elles devront dans ce cas être traitées.

Les eaux de source et de résurgence ne sont pas considérées comme des eaux pluviales.

Eaux usées domestiques :

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères (rejets des cuisines, salles de bain, lessives) et les eaux vannes (rejets des toilettes).

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau communal doit faire l'objet d'une convention ou d'une autorisation délivrée par le Maire (article L.1331-10 du code de la santé publique).

Egout du toit :

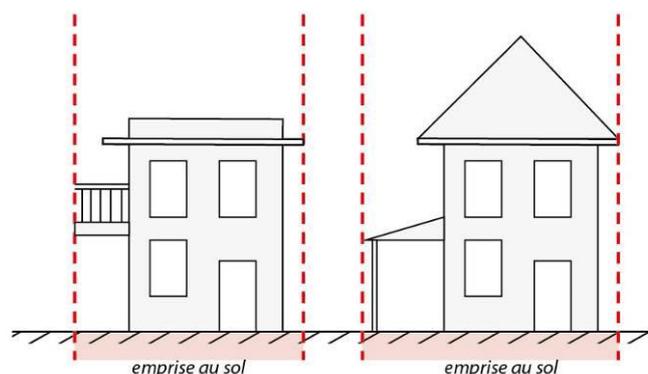
Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie (gouttière).

Emplacements réservés :

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

Emprise au sol :

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



Equipements d'infrastructure :

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.

Espace Boisé Classé :

C'est une protection particulière instituée par l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Elle s'applique aux espaces boisés ou à boiser et soumet les coupes et abattages d'arbres à autorisation. La construction est interdite dans ces espaces et le caractère boisé des lieux doit être maintenu. Le défrichage y est interdit.

Espace vert de pleine terre :

Un espace vert est considéré comme de pleine terre lorsqu'il n'existe pas d'ouvrage projeté dans les tréfonds.

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.

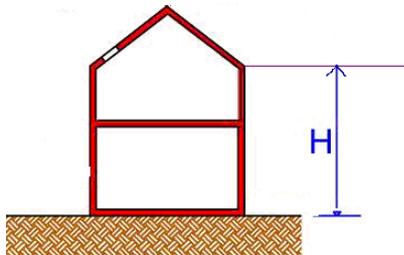
Faîtage :

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

Hauteur des façades :

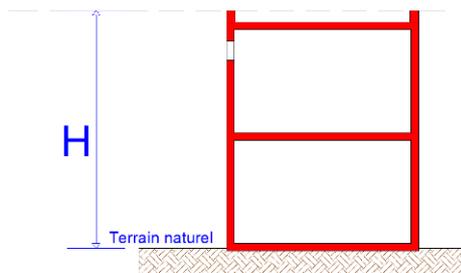
La hauteur d'une façade est calculée du terrain naturel à l'aplomb de la façade jusqu'à la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Hauteur de la façade à l'égout du toit : Hauteur mesurée à la gouttière par rapport au terrain naturel.



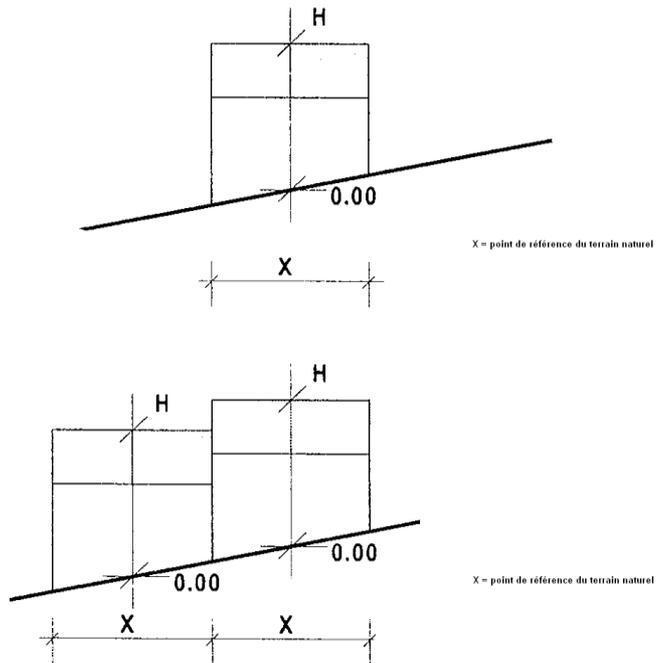
Hauteur de la façade à l'acrotère :

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



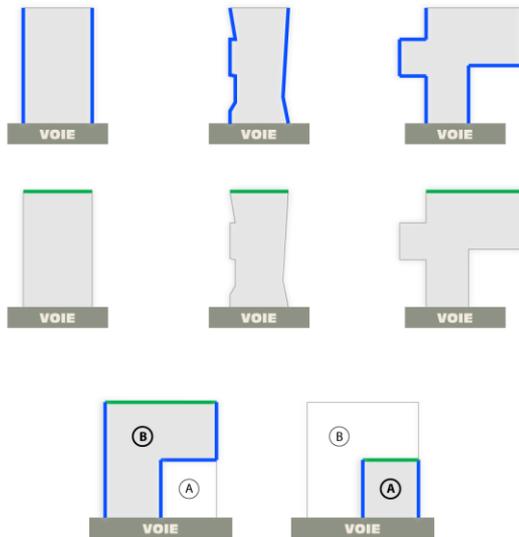
Calcul de la hauteur en cas de terrain en pente

Hauteur et terrain naturel



Limite séparative et limite de fond de parcelle :

Définition des limites latérales et de fond de parcelles selon la configuration des terrains



Notion d'ouvertures créant des vues :

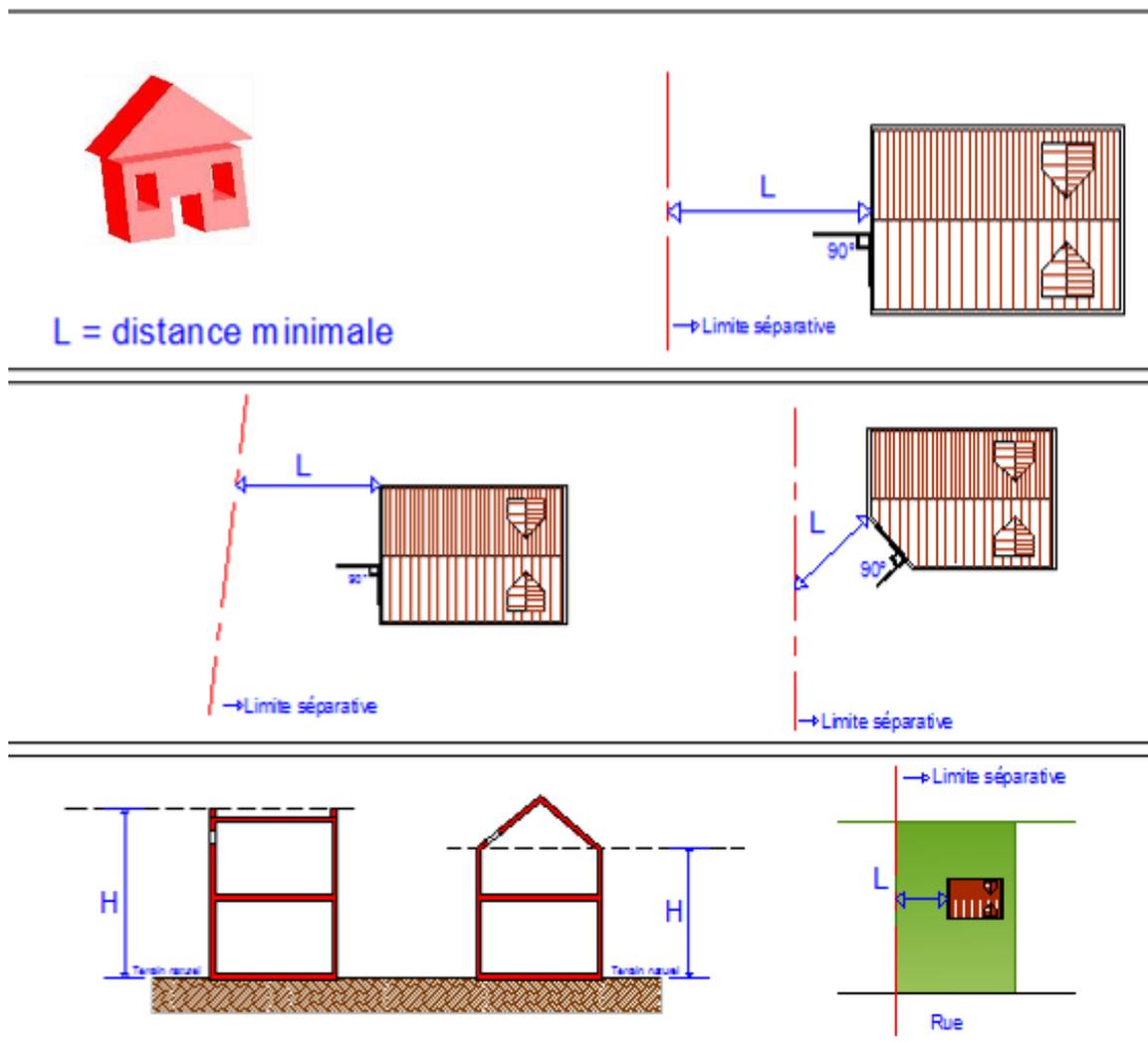
Sont considérées comme ouvertures créant des vues au sens du présent règlement :

- les fenêtres,
- les portes fenêtres,
- les ouvertures en toiture, dont l'allège est placée à moins de 2,60 mètres du plancher si elles sont au rez-de-chaussée et à moins de 1,90 mètre du plancher pour les étages supérieurs.

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 0,80 m par rapport au terrain naturel,
- les ouvertures, dont les ouvertures de toit, situées en rez-de-chaussée dont l'allège est placée à plus de 2,60 mètres du plancher, celles situées dans les étages supérieurs, dont l'allège est placée à plus de 1,90 mètre du plancher,
- les portes pleines,
- les châssis fixes avec verres translucides.
- les pavés de verre.

Calcul de la distance de retrait (article 7 et 8) à respecter au droit des vues

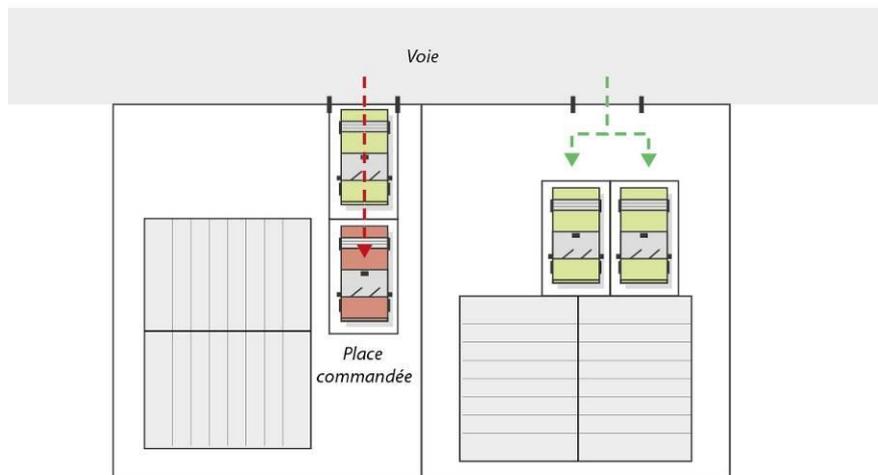


Ouverture :

Toute baie, orifice ou passage traversant de part en part une paroi. Le contraire d'une façade avec ouverture constitue un pignon aveugle.

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 un en premier lieu 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 plein terre les espaces de terrasses, accès piétons, piscines et abords, circulation et stationnement des véhicules quel que soit le traitement.

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

Point le plus haut d'une construction :

Le point le plus haut d'un bâtiment est le point de la construction (faitage, acrotère...) le plus élevé par rapport au terrain naturel hors cheminées et ouvrages techniques.

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 terrains qui lui sont contigus.

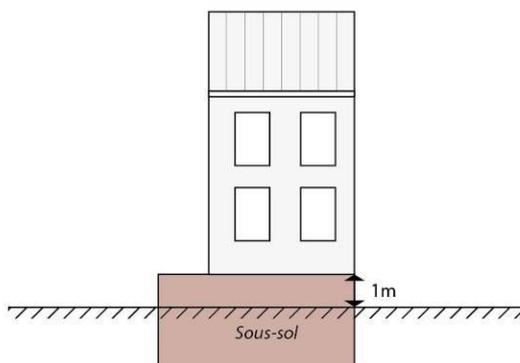
Surface de plancher :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres ;
- des surfaces de planchers aménagés en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Sous-sol :

Partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas 1 mètre de hauteur 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 préalable.

Terrain naturel :

Il s'agit du terrain en l'état avant réalisation de tout projet y compris les travaux de terrassement.

Unité foncière :

Une unité foncière est constituée par la ou les parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Unités foncières existantes à la date d'approbation 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.

ANNEXE 3 – LISTE DES ARBRES D’ESSENCES LOCALES

Cette liste est extraite d’un document réalisé par le Département. Elle n’est pas exhaustive.

Par ailleurs, il faut aussi se référer au guide du réseau national de surveillance agrobiologique (RNSA).

Végétaux pouvant être plantés

ARBRES		
(hauteur à l’âge adulte > 10 m)		
Nom vernaculaire	Nom latin	Sols
Alisier blanc	<i>Sorbus aria</i>	calcaires
Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>	secs et plutôt calcaires
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>	humides
Bouleau pubescent	<i>Betula alba</i>	frais à humides, plutôt acides
Bouleau verruqueux	<i>Betula pendula</i>	acides, plutôt secs
Charme	<i>Carpinus betulus</i>	neutres
Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>	pauvres, sableux, acides à neutres
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	riches et frais
Chêne pubescent	<i>Quercus humilis</i>	calcaires
Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>	plutôt acides et secs
Cormier	<i>Sorbus domestica</i>	riches
Érable champêtre	<i>Acer campestre</i>	neutres et riches
Frêne élevé	<i>Fraxinus excelsior</i>	frais à humides, terrains rudéralisés
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>	acides ou calcaires, frais bien drainés
Merisier	<i>Prunus avium</i>	neutres
Orme champêtre	<i>Ulmus minor</i>	riches et frais
Orme de montagne	<i>Ulmus glabra</i>	frais
Poirier sauvage	<i>Pyrus pyraster</i>	calcaires
Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i>	Tous types
Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus acuparia</i>	acides
Tilleul à larges feuilles	<i>Tilia platyphyllos</i>	riches et frais
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>	riches, neutres ou peu calcaires
Tremble	<i>Populus tremula</i>	frais

ARBRISSEAUX		
(hauteur à l’âge adulte < 1 m)		
Nom vernaculaire	Nom latin	Sols
Ajonc nain	<i>Ulex minor</i>	humides et acides
Bruyère cendrée	<i>Erica cinerea</i>	très acides
Callune	<i>Calluna vulgaris</i>	acides
Daphné lauréole	<i>Daphne laureola</i>	calcaires ou limoneux profonds
Eglantier	<i>Rosa canina</i>	riches, neutres à calcaires
Fragon petit-houx	<i>Ruscus aculeatus</i>	assez riches, de préférence meubles
Rosier à petites fleurs	<i>Rosa micrantha</i>	calcaires ou sablo-calcaires
Rosier agreste	<i>Rosa agrestis</i>	calcaires ou sablo-calcaires
Rosier des champs	<i>Rosa arvensis</i>	riches et frais
Rosier rouillé	<i>Rosa rubiginosa</i>	calcaires et secs
Rosier tomenteux	<i>Rosa tomentosa</i>	calcaires

ARBUSTES (hauteur à l'âge adulte < 10 m)		
Nom vernaculaire	Nom latin	Sols
Ajonc d'Europe	<i>Ulex europaeus</i>	acides
Aubépine à deux styles	<i>Crataegus laevigata</i>	neutres à acides
Aubépine à un style	<i>Crataegus monogyna</i>	Tous types
Bourdaine	<i>Frangula dodonei</i>	humides, acides ou calcaires
Cassissier	<i>Ribes nigrum</i>	humides
Cerisier de Sainte-Lucie	<i>Prunus mahaleb</i>	calcaires ou sablo-calcaires
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	calcaires
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	calcaires et riches
Épine-vinette	<i>Berberis vulgaris</i>	calcaires
Fusain d'Europe	<i>Evonymus europaeus</i>	riches en azote, neutres à calcaires
Genêt à balais	<i>Cytisus scoparius</i>	modérément acides
Genévrier commun	<i>Juniperus communis</i>	calcaires
Groseillier épineux	<i>Ribes uva-crispa</i>	plutôt riches et frais
Groseillier rouge	<i>Ribes rubrum</i>	riches, frais à humides
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>	acides et assez frais
Néflier	<i>Mespilus germanica</i>	acides et assez secs
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i>	calcaires
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>	Humus doux
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	Tous types
Saule à oreillettes	<i>Salix aurita</i>	humides
Saule à trois étamines	<i>Salix triandra</i>	humides
Saule blanc	<i>Salix alba</i>	humides
Saule cendré	<i>Salix cinerea</i>	humides
Saule des vanniers	<i>Salix viminalis</i>	humides
Saule fragile	<i>Salix fragilis</i>	humides
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>	Tous types
Saule pourpre	<i>Salix purpurea</i>	humides
Saule roux	<i>Salix acuminata</i>	humides
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	riches
Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>	non acides
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>	frais à humides

Annexe 3 - Arbres – Essences locales

Nom vernaculaire	Nom latin	Sols
Agrostis stolonifère	<i>Agrostis stolonifera</i>	Frais
Aigremoine eupatoire	<i>Agrimonia eupatoria</i>	Calcaires
Bleuet	<i>Centaurea cyanus</i>	Sols sablo-limoneux
Brachypode penné	<i>Brachypodium pinnatum</i>	Calcaires
Brome mou	<i>Bromus horeaceus</i>	Tous types
Brome stérile	<i>Bromus sterilis</i>	Tous types
Brunelle commune	<i>Prunella vulgaris</i>	Tous types
Bugle rampant	<i>Ajuga reptans</i>	Tous types
Campanule raiponce	<i>Campanula rapunculus</i>	Secs
Cardamine des prés	<i>Cardamine pratensis</i>	Humides
Cardère sauvage	<i>Dipsacum fullonum</i>	Riches, frais
Carotte sauvage	<i>Daucus carota</i>	Meubles
Centaurée des prés	<i>Centaurea thuyllieri</i>	Tous types
Centaurée jacée	<i>Centaurea jacea</i>	Frais
Centaurée scabieuse	<i>Centaurea scabiosa</i>	Calcaires
Chicorée sauvage	<i>Cichorium intybus</i>	Calcaires
Compagnon blanc	<i>Silene alba</i>	Calcaires
Coronille bigarrée	<i>Securigera varia</i>	Calcaires
Dactyle aggloméré	<i>Dactylis glomerata</i>	Tous types
Digitale pourpre	<i>Digitalis purpurea</i>	Acides
Épilobe en épi	<i>Epilobium angustifolium</i>	Frais, siliceux
Ficaire printanière	<i>Ranunculus ficaria</i>	Riches et frais
Fromental élevé	<i>Arrhenatherum elatius</i>	Tous types
Fumeterre officinal	<i>Fumaria officinalis</i>	Tous types
Grand coquelicot	<i>Papaver rhoeas</i>	Tous types

Annexe 3 - Arbres – Essences locales

Nom vernaculaire	Nom latin	Sols
Grande marguerite	<i>Leucanthemum vulgare</i>	Tous types
Jacinthe des bois	<i>Hyacinthoides non-scripta</i>	Neutres
Lychnis fleurs de coucou	<i>Silene flos-cuculi</i>	Humides
Mauve musquée	<i>Malva moschata</i>	Secs
Mauve sylvestre	<i>Malva sylvestris</i>	Tous types
Millepertuis perforé	<i>Hypericum perforatum</i>	Tous types
Molène bouillon-blanc	<i>Verbascum thapsus</i>	Tous types
Mouron rouge	<i>Anagalis arvensis</i>	Argileux
Muscari à toupet	<i>Muscari comosum</i>	Calcaires
Pâquerette vivace	<i>Bellis perenis</i>	Tous types
Pâturin annuel	<i>Poa annua</i>	Tous types
Pâturin commun	<i>Poa trivialis</i>	Frais
Pâturin des prés	<i>Poa pratensis</i>	Tous types
Petite pervenche	<i>Vinca minor</i>	Riches
Potentille rampante	<i>Potentilla reptans</i>	Tous types
Renoncule rampante	<i>Ranunculus repens</i>	Frais
Salsifis des prés	<i>Tragopogon pratensis</i>	Calcaires
Sauge des prés	<i>Salvia pratensis</i>	Calcaires
Seneçon jacobé	<i>Senecio jacobea</i>	Tous types
Trèfle champêtre	<i>Trifolium campestre</i>	Tous types
Trèfle des prés	<i>Trifolium pratense</i>	Tous types
Trèfle douteux	<i>Trifolium dubium</i>	Tous types
Trèfle pied de lièvre	<i>Trifolium arvense</i>	Sableux
Verveine officinale	<i>Verbena officinalis</i>	Normaux à secs
Vesce à grappes	<i>Vicia cracca</i>	Tous types
Vipérine commune	<i>Echium vulgare</i>	Calcaires

Végétaux à ne pas planter

Nom vernaculaire	Nom latin
Alysson blanc	<i>Berteroa incana</i>
Amarante hybride	<i>Amaranthus hybridus</i>
Amarante réfléchie	<i>Amaranthus retroflexus</i>
Ambroisie à feuilles d'armoise	<i>Ambrosia artemisiifolia</i>
Arbre aux papillons	<i>Buddleja davidii</i>
Armoise des frères Verlot	<i>Artemisia verlotiorum</i>
Aster à feuilles de Saule	<i>Aster x salignus</i>
Aster de Virginie	<i>Aster novi-belgii</i>
Aster écaillé	<i>Aster squamatus</i>
Aster lancéolé	<i>Aster lanceolatus</i>
Azolla fausse-fougère	<i>Azolla filiculoides</i>
Balsamine à petites fleurs	<i>Impatiens parviflora</i>
Balsamine de Balfour	<i>Impatiens balfouri</i>
Balsamine du Cap	<i>Impatiens capensis</i>
Balsamine géante	<i>Impatiens glandulifera</i>
Berce du Caucase	<i>Heracleum mantegazzianum</i>
Bident à fruits noirs	<i>Bidens frondosa</i>
Bident soudé	<i>Bidens connata</i>
Brome purgatif	<i>Bromus catharticus</i>
Cerisier tardif	<i>Prunus serotina</i>
Chiendent d'eau	<i>Paspalum distichum</i>
Consoude hérissée	<i>Symphytum asperum</i>
Cytise faux-ébenier	<i>Laburnum anagyroides</i>
Élodée à feuilles allongées	<i>Elodea callitrichoides</i>
Élodée à feuilles étroites	<i>Elodea nuttallii</i>
Élodée dense	<i>Egeria densa</i>
Élodée du Canada	<i>Elodea canadensis</i>
Epilobe cilié	<i>Epilobium ciliatum</i>
Erable negundo	<i>Acer negundo</i>
Euphorbe maculée	<i>Euphorbia maculata</i>
Faux indigo	<i>Amorpha fruticosa</i>
Faux vernis du Japon	<i>Ailanthus altissima</i>
Fraisier des Indes	<i>Duchesnea indica</i>
Griffes de sorcière	<i>Carpobrotus</i> sp.

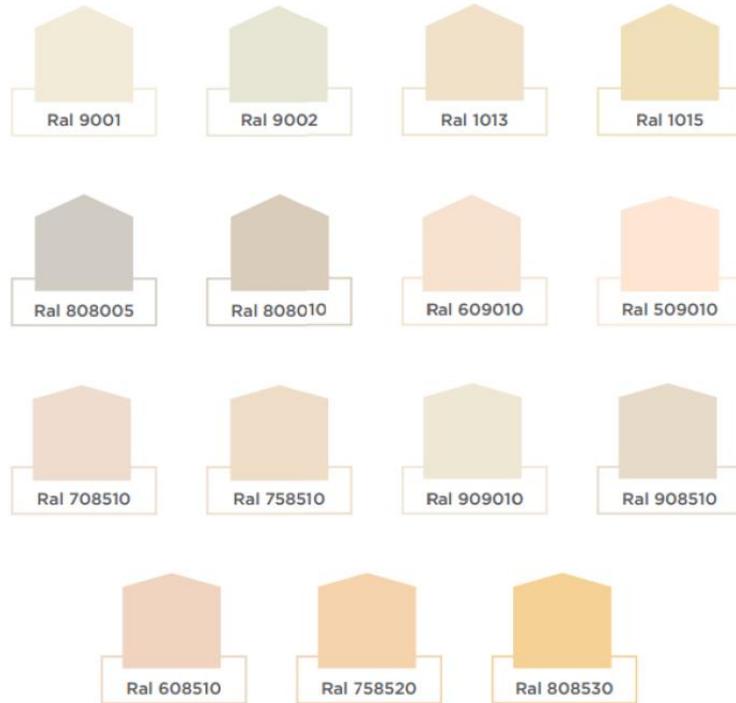
Annexe 3 - Arbres – Essences locales

Hélianthe vivace	<i>Helianthus x laetiflorus</i>
Herbe de la pampa	<i>Cortaderia selloana</i>
Hydrocotyle fausse-renoncule	<i>Hydrocotyle ranunculoides</i>
Jussie	<i>Ludwigia peploides</i>
Lagarosiphon	<i>Lagarosiphon major</i>
Lampourde glouteron	<i>Xanthium strumarium</i>
Laurier du Caucase	<i>Prunus laurocerasus caucasica</i>
Laurier-cerise	<i>Prunus laurocerasus</i>
Lentille d'eau minuscule	<i>Lemna minuta</i>
Lentille d'eau rouge	<i>Lemna turionifera</i>
Lilas d'Espagne	<i>Galega officinalis</i>
Ludwigie à grandes fleurs	<i>Ludwigia grandiflora</i>
Mahonia faux-houx	<i>Mahonia aquifolium</i>
Mimosa	<i>Acacia dealbata</i>
Myriophylle du Brésil	<i>Myriophyllum aquaticum</i>
Onagre bisannuelle	<i>Oenothera biennis</i>
Paspale dilaté	<i>Paspalum dilatatum</i>
Patience à crêtes	<i>Rumex cristatus</i>
Raisin d'Amérique	<i>Phytolacca americana</i>
Renouée de Sakhaline	<i>Reynoutria sachalinensis</i>
Renouée du Japon	<i>Reynoutria japonica</i>
Rhododendron pontique	<i>Rhododendron ponticum</i>
Robinier faux-acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i>
Rudbéckie laciniée	<i>Rudbeckia laciniata</i>
Sénéçon du Cap	<i>Senecio inaequidens</i>
Sénéçon en arbre	<i>Baccharis halimifolia</i>
Solidage du Canada	<i>Solidago canadensis</i>
Solidage géant	<i>Solidago gigantea</i>
Spartine de Townsend	<i>Spartina townsendii</i>
Stramoine commune	<i>Datura stramonium</i>
Thé du Mexique	<i>Chenopodium ambrosioides</i>
Topinambour	<i>Helianthus tuberosus</i>
Vergerette annuelle	<i>Erigeron annuus</i>
Vergerette de Sumatra	<i>Conyza sumatrensis</i>
Vergerette du Canada	<i>Conyza canadensis</i>
Vigne-vierge commune	<i>Parthenocissus inserta</i>

ANNEXE 4 – PALETTE DE COULEURS

Ces palettes de couleurs retenues servent de guide pour le choix des teintes qui devront se rapprocher au plus près des RAL retenus.

HABITAT - Les façades



Par ailleurs, pour les façades sont autorisés les blancs et nuances de blanc sauf le blanc pur.

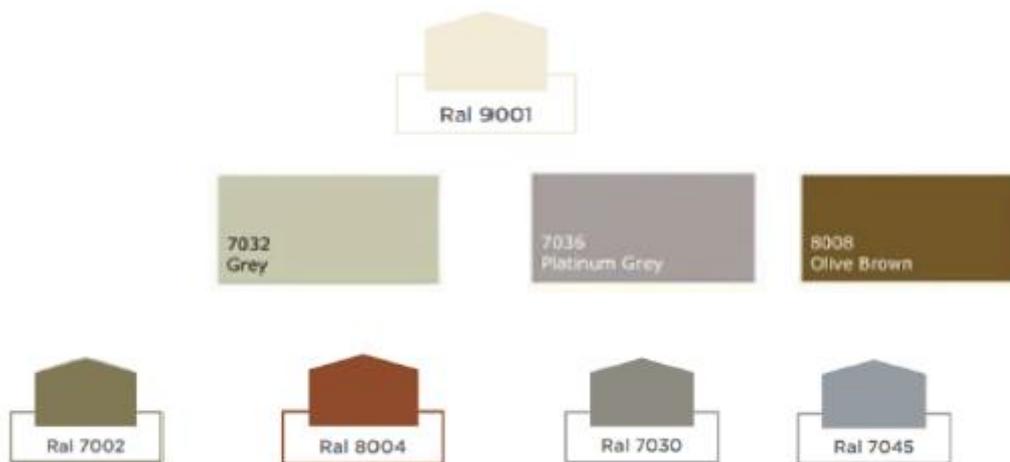
HABITAT - Les menuiseries et les ferronneries



DEVANTURES COMMERCIALES ET ENSEIGNES



ACTIVITES – Les menuiseries



BATIMENTS AGRICOLES

Pour les bardages aciers



Pour les bardages bois



BATIMENTS INCLUS DANS LE PERIMETRE DE PROTECTION DES ABORDS DU MONUMENT HISTORIQUE DU DOMAINE DE LA SAUSSAIE

La palette des couleurs autorisées pour les façades devra comprendre tout ou partie des teintes suivantes : Weber 013 (RAL 070 70 10 / RAL 070 70 20) - 203 (RAL 9001) -215 (RAL 1014) – 279 (RAL 9010/RAL 9016) – 495 (RAL 360 90 05) - 545 (RAL 1013) (ou équivalents).

La palette des couleurs autorisées pour les menuiseries devra comprendre tout ou partie des teintes suivantes : blanc cassé (RAL9001/9002), brun (RAL 8002/8007/8011/8012et 8024), gris clair (RAL 7044/7047/7035), gris coloré vert (RAL 6011/6021), gris coloré bleu (RAL 5014/5023/5024), bleu (RAL 5007/5009), beige (RAL 1013/1014/1015), gris foncé (RAL 7005/7015/7016/7031/7039), tabac (RAL 7002/7006/7034), rouge lie de vin (RAL 3004/3005), vert bruyère (RAL 6003/6006) ou foncé (RAL 6000/6005),vert empire (RAL 6002). Le ton bois ou du vernis, de tradition non locale et les coloris blanc pur (RAL 9003/9010/9016) ou noir pur (RAL 9004/9005/9017) trop agressifs, ne sont autorisés.

ANNEXE 5 – PROTECTIONS DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Annexe 5.1.

Protections du patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Annexe 5 – Protections du patrimoine Bâti et paysager

- Élément patrimonial N°1 : Château du Guichet



Éléments à protéger

L'ensemble des éléments bâtis du château
Le mur d'enceinte de la propriété
Le portail et la grille

Protection

La démolition des éléments à protéger est interdite.
Tout accès supplémentaire dans le mur à protéger est interdit.
Les interventions sur ces éléments à protéger (réfections, reconstructions après sinistre ou modifications) doivent au minimum conserver leur caractère existant ou tendre à améliorer la conformité avec leur aspect originel.

Annexe 5 – Protections du patrimoine Bâti et paysager

- Élément patrimonial N°2 : Maison bourgeoise 5 rue des Petits Douzains



Éléments à protéger

L'ensemble des éléments bâtis de la maison
Le mur sur rue de la propriété
Le portail, l'entrée et la grille

Protection

La démolition des éléments à protéger est interdite.
Tout accès supplémentaire dans le mur à protéger est interdit.
Les interventions sur ces éléments à protéger (réfections, reconstructions après sinistre ou modifications) doivent au minimum conserver leur caractère existant ou tendre à améliorer la conformité avec leur aspect originel.

Annexe 5 – Protections du patrimoine Bâti et paysager

- Élément patrimonial N°3 : Maison bourgeoise 9, rue des Sablons



Eléments à protéger

L'ensemble des éléments bâtis de la maison
Le mur d'enceinte de la propriété
Le portail et la grille

Protection

La démolition des éléments à protéger est interdite.
Tout accès supplémentaire dans le mur à protéger est interdit.
Les interventions sur ces éléments à protéger (réfections, reconstructions après sinistre ou modifications) doivent au minimum conserver leur caractère existant ou tendre à améliorer la conformité avec leur aspect originel.

Annexe 5 – Protections du patrimoine Bâti et paysager

- Élément patrimonial N°4 : Maison bourgeoise 21, rue de la Poste



Éléments à protéger

L'ensemble d des éléments bâtis de la maison
Le mur sur rue de la propriété
Les deux portails (avant et arrière) et les grilles

Protection

La démolition des éléments à protéger est interdite.
Tout accès supplémentaire dans le mur à protéger est interdit.
Les interventions sur ces éléments à protéger (réfections, reconstructions après sinistre ou modifications) doivent au minimum conserver leur caractère existant ou tendre à améliorer la conformité avec leur aspect originel.

Annexe 5 – Protections du patrimoine Bâti et paysager

- Élément patrimonial N°5 : Maison bourgeoise 34, rue de la Poste



Éléments à protéger

L'ensemble des éléments bâtis de la maison
Le mur d'enceinte de la propriété
Le portail

Protection

La démolition des éléments à protéger est interdite
Tout accès supplémentaire dans le mur à protéger est interdit.
Les interventions sur ces éléments à protéger (réfections, reconstructions après sinistre ou modifications) doivent au minimum conserver leur caractère existant ou tendre à améliorer la conformité avec leur aspect originel.

- Élément patrimonial N°6 : Maison bourgeoise 36, rue de la Croix Boissée



Éléments à protéger

L'ensemble des éléments bâtis de la maison
Le mur d'enceinte de la propriété
Le portail et la grille

Protection

La démolition des éléments à protéger est interdite
Tout accès supplémentaire dans le mur à protéger est interdit.
Les interventions sur ces éléments à protéger (réfections, reconstructions après sinistre ou modifications) doivent au minimum conserver leur caractère existant ou tendre à améliorer la conformité avec leur aspect originel.

Annexe 5 – Protections du patrimoine Bâti et paysager

- Élément patrimonial N°7 : Ferme, 7 rue Berthault



Éléments à protéger

Une partie du bâti de la ferme (encadré rouge)
 Cour à préserver
 Le mur d'enceinte de la propriété

Protection

La démolition du bâtiment entouré en rouge à protéger est interdite.
 Tout accès supplémentaire dans le mur à protéger est interdit. Néanmoins, dans le cadre d'une étude de faisabilité, le portillon repéré en vert pourra être agrandi pour permettre la réalisation d'un accès. La largeur de ce futur accès ne devra pas dépasser 3,50m.
 Les interventions sur ces éléments à protéger (réfections, reconstructions après sinistre ou modifications) doivent au minimum conserver leur caractère existant ou tendre à améliorer la conformité avec leur aspect originel.
 Pour le bâti non protégé, toute nouvelle construction devra obligatoirement s'inscrire dans l'emprise au sol du bâti existant.

Annexe 5 – Protections du patrimoine Bâti et paysager

- Élément patrimonial N°8 : Ferme, 9 rue Pasteur



Éléments à protéger

Les éléments bâtis de la ferme entourés en rouge
Cour à préserver

Protection

La démolition des bâtiments entourés en rouge à protéger est interdite.
Les interventions sur ces éléments à protéger (réfections, reconstructions après sinistre ou modifications) doivent au minimum conserver leur caractère existant ou tendre à améliorer la conformité avec leur aspect originel.
Pour le bâti non protégé, toute nouvelle construction devra obligatoirement s'inscrire dans l'emprise au sol du bâti existant.

- Élément patrimonial N°9 : Ferme, 2 rue de la Paix



Éléments à protéger

Les éléments bâtis de la ferme entourés en rouge
 Cour à préserver
 Saule à protéger
 Le mur sur rue
 Le portail et la grille

Protection

La démolition des bâtiments entourés en rouge à protéger est interdite.
 Tout accès supplémentaire dans le mur à protéger est interdit.
 Les interventions sur ces éléments à protéger (réfections, reconstructions après sinistre ou modifications) doivent au minimum conserver leur caractère existant ou tendre à améliorer la conformité avec leur aspect originel.
 Pour le bâti non protégé, toute nouvelle construction devra obligatoirement s'inscrire dans l'emprise au sol du bâti existant.

- Élément patrimonial N°10 : Ferme, 33 rue de l'Orme



Eléments à protéger

Les éléments bâtis de la ferme entourés en rouge
Cour à préserver

Protection

La démolition des bâtiments entourés en rouge à protéger est interdite.
Les interventions sur ces éléments à protéger (réfections, reconstructions après sinistre ou modifications) doivent au minimum conserver leur caractère existant ou tendre à améliorer la conformité avec leur aspect originel.
Pour le bâti non protégé, toute nouvelle construction devra obligatoirement s'inscrire dans l'emprise au sol du bâti existant.

- Élément patrimonial N°11 : Ferme, 10 rue des Herses



Éléments à protéger

Les éléments bâtis de la ferme entourés en rouge
 Cour à préserver
 Le mur sur rue des Herses
 Le portail et la grille

Protection

La démolition des bâtiments entourés en rouge à protéger est interdite.
 Tout accès supplémentaire dans le mur à protéger est interdit.
 Les interventions sur ces éléments à protéger (réfections, reconstructions après sinistre ou modifications) doivent au minimum conserver leur caractère existant ou tendre à améliorer la conformité avec leur aspect originel.
 Pour le bâti non protégé, toute nouvelle construction devra obligatoirement s'inscrire dans l'emprise au sol du bâti existant.

- Élément patrimonial N°12 : Maison rurale, 2 rue des Acacias



Éléments à protéger

L'ensemble des éléments bâtis de la maison
Le mur sur rue
Le portail et la grille

Protection

La démolition des éléments à protéger est interdite.
Tout accès supplémentaire dans le mur à protéger est interdit.
Les interventions sur ces éléments à protéger (réfections, reconstructions après sinistre ou modifications) doivent au minimum conserver leur caractère existant ou tendre à améliorer la conformité avec leur aspect originel.

Annexe 5 – Protections du patrimoine Bâti et paysager

- Élément patrimonial N°13 : Maison rurale, 8 rue Montgravé



Éléments à protéger

L'ensemble des éléments bâtis de la maison
Les murs de pierre

Protection

La démolition des éléments à protéger est interdite.
Les interventions sur ces éléments à protéger (réfections, reconstructions après sinistre ou modifications) doivent au minimum conserver leur caractère existant ou tendre à améliorer la conformité avec leur aspect originel.

Annexe 5 – Protections du patrimoine Bâti et paysager

- Elément patrimonial N°14 : Maison rurale, 1 chemin Creux



Eléments à protéger

Les éléments bâtis de la maison
La clôture sur rue

Protection

La démolition des éléments à protéger est interdite.
Les interventions sur ces éléments à protéger (réfections, reconstructions après sinistre ou modifications) doivent au minimum conserver leur caractère existant ou tendre à améliorer la conformité avec leur aspect originel.

Annexe 5 – Protections du patrimoine Bâti et paysager

- Élément patrimonial N°15 : Mur de clôture, 1 rue des Gâches



Éléments à protéger

Le mur de clôture sur rue

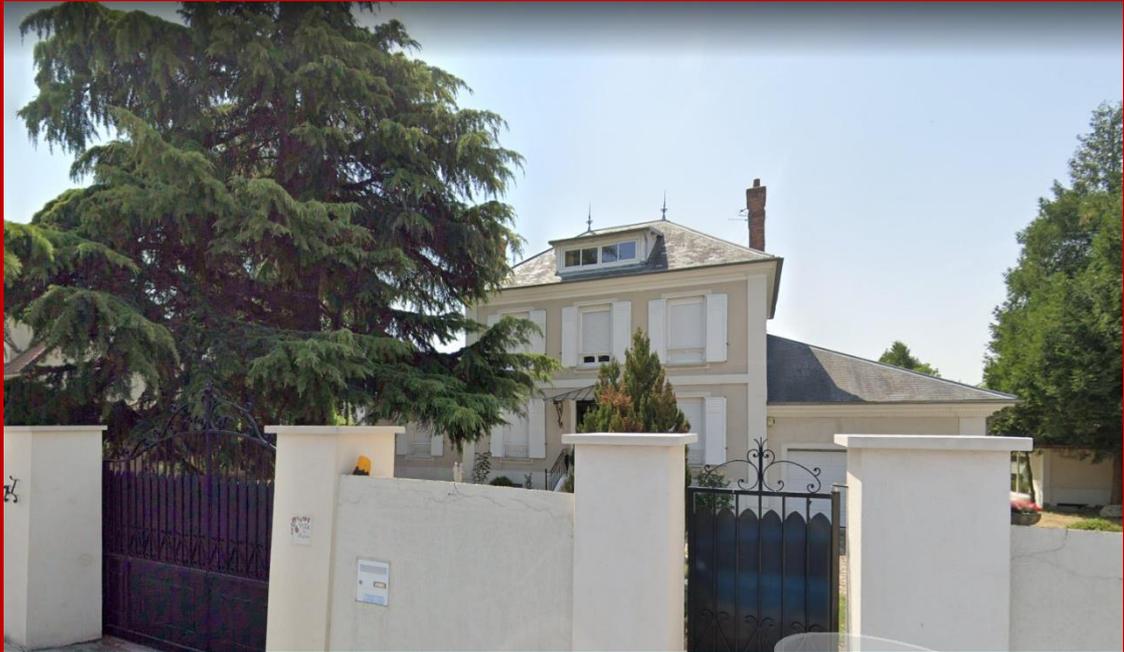
Protection

La démolition de cet élément à protéger est interdite.
Tout accès supplémentaire dans le mur à protéger est interdit.

Les interventions sur cet élément à protéger (réfections, reconstructions après sinistre ou modifications) doivent au minimum conserver son caractère existant ou tendre à améliorer la conformité avec son aspect originel.

Annexe 5 – Protections du patrimoine Bâti et paysager

- Élément patrimonial N°16 : Maison bourgeoise, 7rue Pasteur



Éléments à protéger

Les éléments bâtis de la maison

Protection

La démolition de ces éléments à protéger est interdite. Les interventions sur ces éléments à protéger (réfections, reconstructions après sinistre ou modifications) doivent au minimum conserver leur caractère existant ou tendre à améliorer la conformité avec leur aspect originel.

Annexe 5 – Protections du patrimoine Bâti et paysager

- Elément patrimonial N°17 : Maison, 16 rue des Marquants



Eléments à protéger

Les éléments bâtis de la maison
Le mur de clôture
La grille et le portail

Protection

La démolition de ces éléments à protéger est interdite. Les interventions sur ces éléments à protéger (réfections, reconstructions après sinistre ou modifications) doivent au minimum conserver leur caractère existant ou tendre à améliorer la conformité avec leur aspect originel.

Annexe 5 – Protections du patrimoine Bâti et paysager

- Élément patrimonial N°18 : Maison bourgeoise, 25 rue de la Poste



Éléments à protéger

Les éléments bâtis de la maison

Protection

La démolition de cet élément à protéger est interdite.
La démolition de ces éléments à protéger est interdite.
Les interventions sur ces éléments à protéger (réfections, reconstructions après sinistre ou modifications) doivent au minimum conserver leur caractère existant ou tendre à améliorer la conformité avec leur aspect originel.

Annexe 5 – Protections du patrimoine Bâti et paysager

- Élément patrimonial N°19 : Ferme du Guichet, rue des Noues



Eléments à protéger

Les éléments bâtis de la ferme

Protection

La démolition de ces éléments à protéger est interdite. Les interventions sur ces éléments à protéger (réfections, reconstructions après sinistre ou modifications) doivent au minimum conserver leur caractère existant ou tendre à améliorer la conformité avec leur aspect originel.

Annexe 5 – Protections du patrimoine Bâti et paysager

- Élément patrimonial N°20 : Mur de clôture, ruelle du Presbytère



Éléments à protéger

Protection

Le mur de clôture sur rue

La démolition de cet élément à protéger est interdite. Tout accès supplémentaire dans le mur à protéger est interdit.

Les interventions sur cet élément à protéger (réfections, reconstructions après sinistre ou modifications) doivent au minimum conserver son caractère existant ou tendre à améliorer la conformité avec son aspect originel.

Annexe 5.2

Protections du patrimoine paysager au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

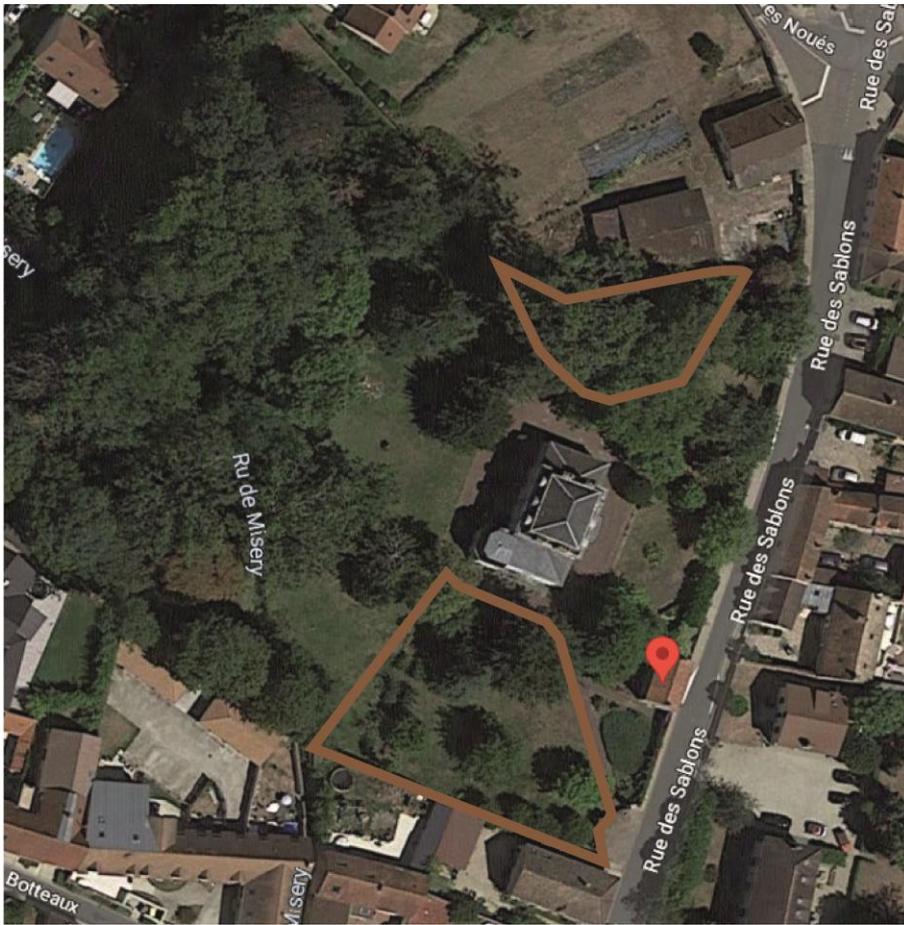
Espaces Paysagers Protégés supplémentaires

Extrait du règlement

13-6 Espaces paysagers protégés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme

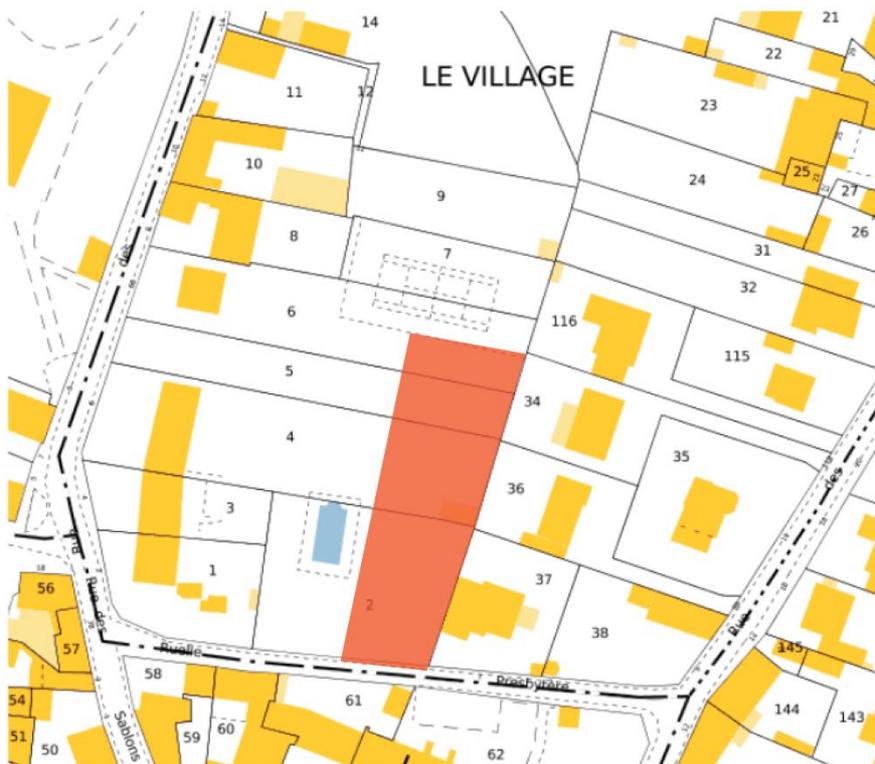
Le plan de zonage repère des espaces verts à protéger et mettre en valeur. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles, la totalité de ces espaces doit être maintenue en matériaux perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons.

- Propriété 9 rue des Sablons

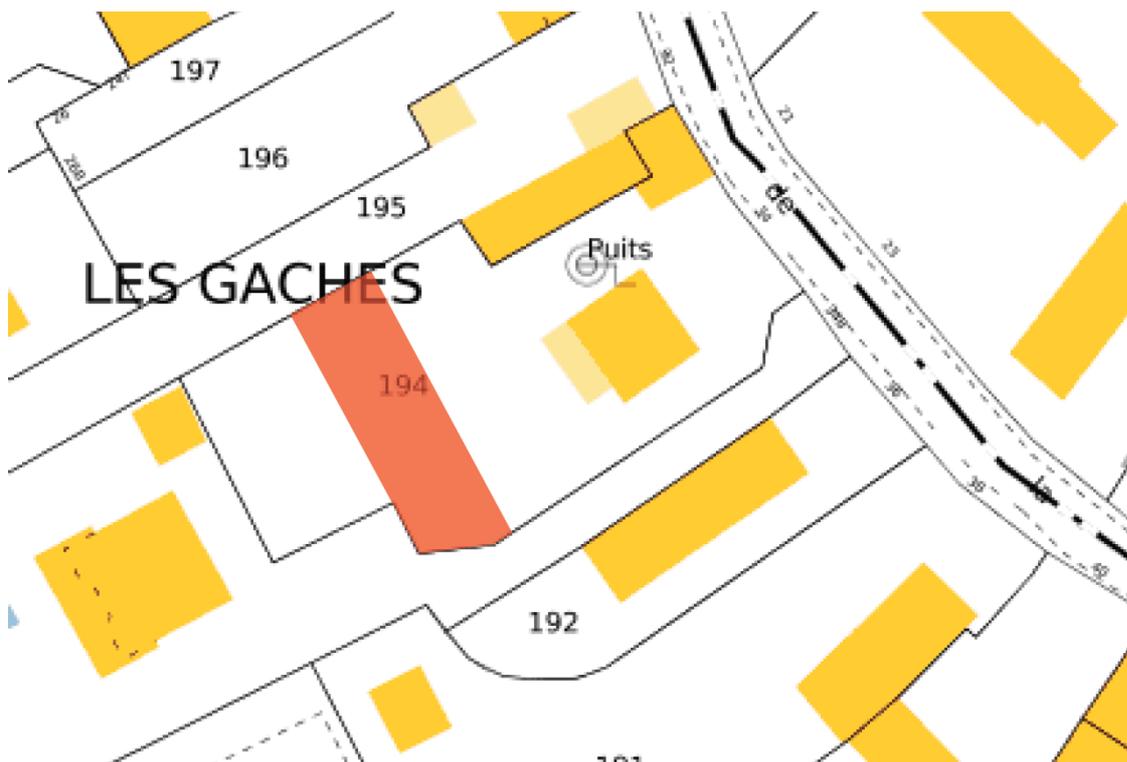


Annexe 5 – Protections du patrimoine Bâti et paysager

- Propriété 6 rue des Sablons

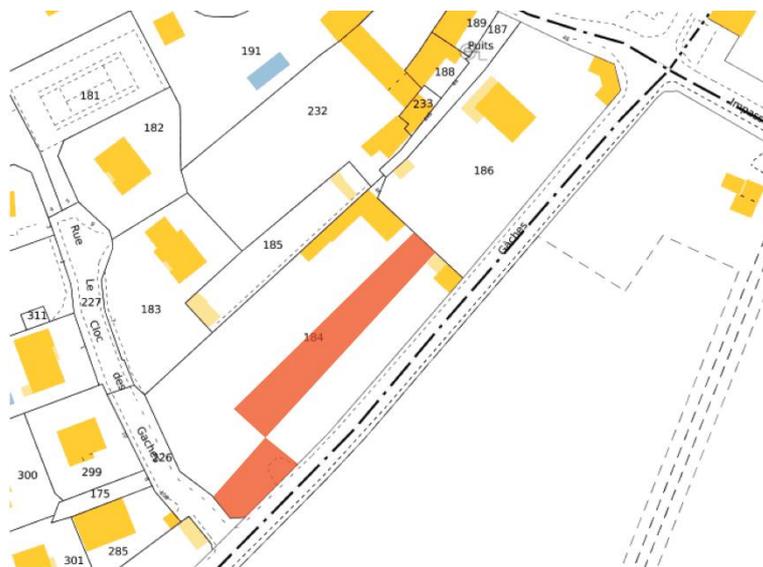
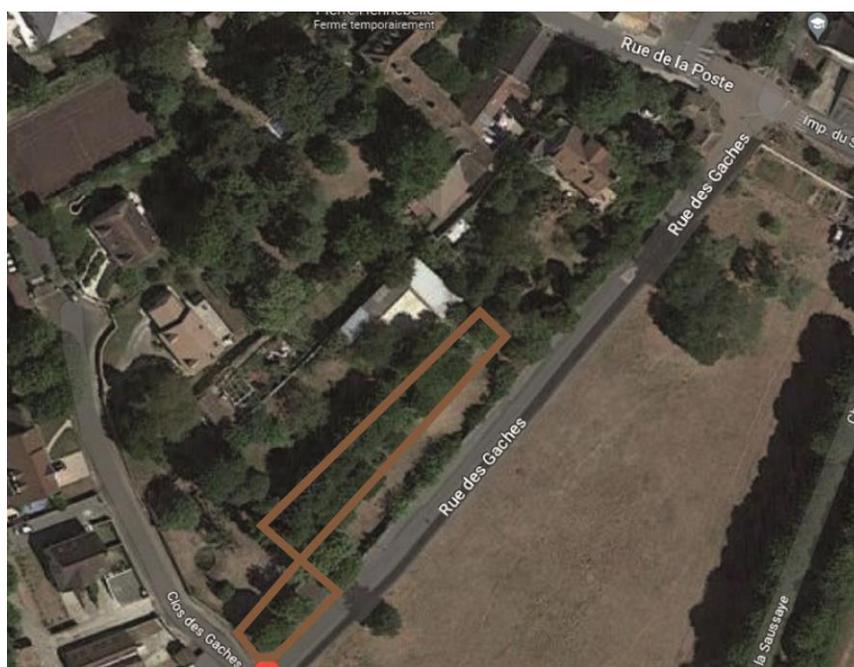


- Propriété 34 rue de la Poste

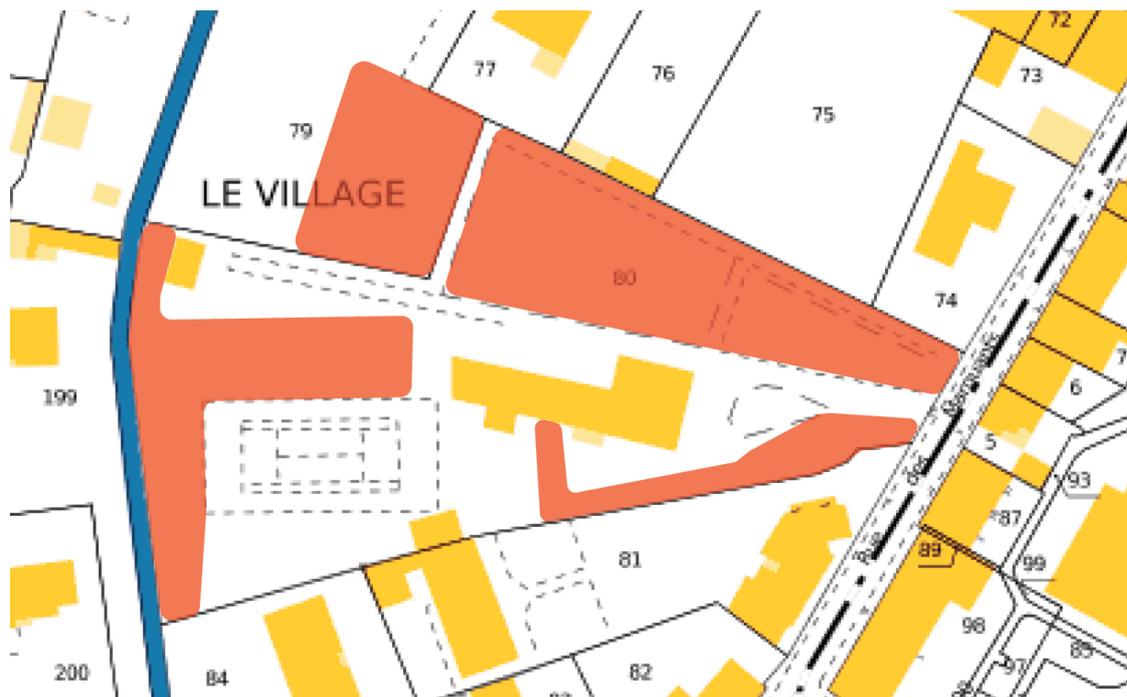


Annexe 5 – Protections du patrimoine Bâti et paysager

- Propriété 1 rue des Gâches



- OAP N° 2



Annexe 5.2

Protections du patrimoine paysager au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Arbres remarquables

Arbres protégés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme

Le plan de zonage repère des arbres à protéger sauf en cas de risque pour la sécurité, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre.

Pour ces arbres, le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

- Cèdre : 7 rue Pasteur



- Saule : 2 rue de la Paix

