

Département de l'Essonne (91)
Commune de Boissy-le-Cutté

**Élaboration du
Plan Local d'Urbanisme**



4

REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil Municipal en date du :

SOMMAIRE

PARTIE 1 DISPOSITIONS GENERALES	3
PARTIE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone UA	8
Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone UB	19
Chapitre 3 – Dispositions applicables à la zone UC	29
Chapitre 4 - Dispositions applicables à la zone UI	39
PARTIE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	47
Chapitre 5 - Dispositions applicables à la zone 1AUI	48
PARTIE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	56
Chapitre 7 - Dispositions applicables à la zone N	57
PARTIE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	66
Chapitre 8 - Dispositions applicables à la zone A	67
PARTIE 6 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX emplacements reserves	75
Les emplacements réserves	76
PARTIE 7 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES A PRESERVER	77
Eléments du patrimoine bâti à protéger	78
Eléments du patrimoine paysager à protéger	82
ANNEXES	83
Annexe 1 – Définitions	84
Annexe 2 – Nuancier de la charte du PNR	98
Annexe 3 – Cahier de recommandations architecturales	110
Annexe 4 – Cahier de recommandations environnementales	116
Annexe 5 – Eléments sur les haies et structures végétales	122

PARTIE 1

DISPOSITIONS GENERALES

1. ZONAGE

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones naturelles et forestières (N) et en zones agricoles (A), dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques du dossier.

Ces documents graphiques font apparaître :

- a. **Les zones urbaines** dans lesquelles les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et auxquelles s'appliquent les dispositions de la Partie 2 du présent règlement. Elles comprennent :
 - La **zone UA**, référée au plan par l'indice UA, qui correspond au centre ancien de Boissy-le-Cutté,
 - La **zone UB**, référée au plan par l'indice UB, qui correspond aux extensions pavillonnaires du bourg,
 - La **zone UC**, référée au plan par l'indice UC, à vocation d'habitat et dont l'aménagement est encadré par des orientations d'aménagement et de programmation.
 - La **zone UI**, référée au plan par l'indice UI, qui correspond aux secteurs d'activités économiques
- b. **Les zones à urbaniser** dans lesquelles l'insuffisante capacité des équipements publics collectifs ne permet pas d'admettre des constructions immédiatement ou en nombre important et auxquelles s'appliquent les dispositions de la Partie 3 du présent règlement. Elles comprennent :
 - La **zone 1 AUI**, référée au plan par l'indice 1 AUI, zone d'extension à vocation d'activités économiques, à court et moyen terme, urbanisable sous la forme d'une opération d'ensemble. L'aménagement de la zone est encadré par une orientation d'aménagement et de programmation.
- c. **Les zones naturelles et forestières**, qu'il convient de protéger en raison : soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels et dans lesquelles s'appliquent les dispositions de la Partie 4 du présent règlement. Elles comprennent :
 - La **zone N**, référée au plan par l'indice N, qui correspond aux grandes entités naturelles et principalement aux coteaux boisés,
 - Le **secteur Nt**, référé au plan par l'indice Nt, qui correspond aux zones naturelles qui ont vocation à recevoir des aménagements liés à leur fonction de loisirs, sport et tourisme,
 - Le **secteur Ns**, référé au plan par l'indice Ns, qui correspond aux zones naturelles qui ont vocation à recevoir des aménagements publics liés à une fonction de loisirs, sport.
- d. **Les zones agricoles** qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles dans lesquelles s'appliquent les dispositions de la Partie 5 du présent règlement. Elles comprennent :
 - La **zone A** référée au plan par l'indice A, zone exclusivement agricole. Cette zone recouvre les espaces agricoles où ne sont pas admises les constructions. Elle est destinée à offrir les conditions optimales pour le maintien des espaces agricoles existants.
 - Le **secteur Ac**, référée au plan par l'indice Ac, secteur exclusivement agricole. Il est destiné à offrir les conditions optimales pour le maintien des exploitations agricoles existantes et peut aussi accueillir de nouvelles constructions agricoles liées aux exploitations.

Le plan de zonage peut, en plus du découpage des zones, faire figurer des éléments précis :

e. Les emplacements réservés

En application de l'article L.123-1-8 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent alors des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

Il s'agit des emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-17 et L.230-1 à L.230-6 du Code de l'Urbanisme.

f. Les Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés ou à créer (EBC) figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et R.130-1 et suivants 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.

g. Les Espaces Paysagers à Protéger (EPP) au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme

Il s'agit d'ensemble végétal à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou paysagère. La protection et la mise en valeur de ces éléments de paysage identifiés induisent de ne pas altérer leur caractère paysager, écologique ou végétal. Les modifications apportées ne peuvent impacter ainsi l'unité générale de l'élément paysager classé en EPP. Les végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés et certains éléments minéraux, aménagements ou constructions d'impact modéré sont autorisés (allées piétonnes, voies d'accès, aménagements liés à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, éléments décoratifs, emmarchements, kiosques, abris de jardin, bassins, pistes cyclables, une piscine et son local technique). Il sera recherché de façon privilégiée le traitement perméable du sol ;

h. Les Bâtiments remarquables et éléments du patrimoine à protéger au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme

Il s'agit des bâtiments et éléments à protéger présentant un intérêt patrimonial. Une déclaration préalable est nécessaire en cas de travaux et un permis de démolir est exigible préalablement à la destruction d'un bâtiment et/ou d'un élément du patrimoine protégés conformément aux articles R. 421-17 d, R. 421-23 h, R. 421-28 e du code de l'urbanisme.

i. La bande de protection des lisières des massifs boisés

Le plan comprend également à titre indicatif le tracé d'une bande de protection de 50 mètres des lisières des massifs boisés, à l'intérieur de laquelle toute nouvelle construction et toute extension de construction existante est interdite, en dehors des sites urbains constitués, en application des dispositions du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, approuvé par décret du 27 décembre 2013.

j. Les secteurs de mixité sociale (article L.123-1-5 code de l'urbanisme)

Dans les secteurs identifiés dans le document graphique du règlement de PLU, au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme comme « secteurs de mixité sociale », un pourcentage minimum de la surface de plancher totale des programmes de construction ou d'aménagement (lotissement, AFU...), à destination d'habitation, doit être affecté à des logements à usage locatif financés par des prêts aidés (ou conventionnés) par l'État ci-après : PLAI, PLUS, PLS.

2. REGLEMENT

A chacune des zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles, s'appliquent les dispositions figurant respectivement aux parties 2, 3, 4 et 5 du présent règlement.

Le caractère et la vocation de chacune de ces zones sont définis au début du chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte les 14 articles suivants :

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Article 3 : Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public.

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

- Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles, le contenu de cet article est supprimé par la loi ALUR du 27 mars 2014.
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées.
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- Article 9 : Emprise au sol des constructions.
- Article 10 : Hauteur maximale des constructions.
- Article 11 : Aspect extérieur des constructions et de leurs abords.
- Article 12 : Stationnement des véhicules.
- Article 13 : Espaces libres et plantations.
- Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.), le contenu de cet article est supprimé par la loi ALUR du 27 mars 2014.
- Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.
- Article 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Dans le cadre d'un règlement, 9 catégories de constructions peuvent être réglementées :

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage d'activités commerciales
- les constructions à usage d'activités artisanales
- les constructions à usage d'hôtellerie
- les constructions à usage d'entrepôts
- les constructions à usage d'activités industrielles
- les constructions à usage de bureaux
- les constructions destinées aux services publics et d'intérêt collectif
- les constructions à usage d'activité agricole

PARTIE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

ARTICLE UA 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les activités industrielles,
- les entrepôts,
- les activités agricoles,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- les affouillements et exhaussements du sol,
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées,
- l'exploitation de carrières,
- les installations classées soumises à autorisation,
- le changement de destination des commerces et activités artisanales en rez-de-chaussée au profit d'autres occupations, pour les constructions repérées au plan de zonage.

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger » et « plantations d'alignement » :

Est interdit, à moins qu'il ne respecte les conditions édictées aux articles 2 et 13 ci-après :

- l'abattage d'un élément de patrimoine végétal repris sous la forme d' « espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement » repérés aux documents graphiques.

ARTICLE UA 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve des conditions fixées ci-dessous et des interdictions énumérées à l'article UA 1, sont admis :

- les activités commerciales, artisanales et de bureaux à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat et que les constructions occupent une surface de plancher inférieure à 300 m².
- les activités hôtelières, à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat et que les constructions occupent une surface de plancher inférieure 400 m².
- les travaux d'extension et d'aménagement des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme localisés aux documents graphiques, seront réalisables dès lors qu'ils seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques des dits bâtiments.

Les nouveaux programmes de logements composés de 10 logements ou plus comportent au moins 30 % de logements locatifs sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur.

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger » et « plantations d'alignement » :

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les élagages d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie de l'arbre ou du bouquet d'arbres.
- Sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées à l'article 13, l'abattage, pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité publique,

d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement » est autorisé.

Dans le périmètre de l'orientations d'aménagement et de programmation délimité dans le document graphique du règlement :

La programmation définie dans les orientations d'aménagement et de programmation sera impérativement respectée.

ARTICLE UA 3

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 la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre

Voirie

Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- être adaptées à la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elles desservent,
- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des déchets, d'y avoir libre accès et circulation,
- assurer la sécurité des circulations cyclistes et piétonnes.

Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tout véhicule privé et de services publics de faire demi-tour.

Dans le cadre de voie à créer ou aménager, la largeur de celle-ci doit être de 5 mètres au minimum, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures.

Toutefois, lorsqu'une voie n'excède pas 50 mètres et qu'elle ne dessert pas plus d'un logement, cette largeur peut être ramenée à 3,50 mètres.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation délimité dans le document graphique du règlement :

Les principes de liaison définis dans les orientations d'aménagement et de programmation seront impérativement respectés.

ARTICLE UA 4

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

a) Alimentation en eau potable

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

b) Protection incendie

Toute construction ou installation doit être à une distance des bouches à eau conforme aux dispositions réglementaires de défense contre l'incendie ou être équipée d'une réserve incendie y satisfaisant

c) Assainissement

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au zonage d'assainissement.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement par des canalisations souterraines est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires.

Eaux pluviales

Tout aménagement sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit être assurée sur le terrain. Les aménagements réalisés doivent garantir l'infiltration des eaux à la parcelle, sauf en cas d'impossibilité technique où l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pourra se faire via un branchement direct sur les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet conformément à la réglementation en vigueur.

Les volumes des eaux pluviales dirigés vers les différents exutoires ne devront pas être augmentés de façon significative. L'excédent d'eau rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales doit se faire avec un débit de fuite global maximum de 1L/s/ha de la surface totale de la parcelle aménagée. Ce rejet maximum vaut pour une pluie de retour 10 ans.

Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, toiture végétalisée,...) doivent être privilégiées systématiquement afin de limiter et d'étaler dans le temps les apports au réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

d) Desserte téléphonique, électrique et câble

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

ARTICLE UA5

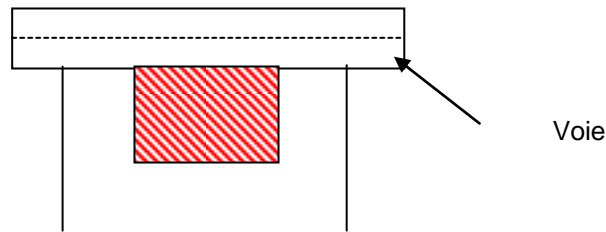
LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UA 6

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou projetées.



Toutefois sont autorisées les adaptations suivantes :

- la construction peut être implantée en retrait de l'alignement lorsqu'un bâtiment existe sur la parcelle voisine en retrait de l'alignement, dans ce cas la construction peut être édifiée pour tout ou partie, dans le prolongement de ce bâtiment. De la même manière, l'aménagement et l'extension des constructions existantes situées en retrait de l'alignement est admis.
- en cas d'absence de construction implantée à l'alignement des voies publiques ou privées, la continuité visuelle de l'alignement devra être assurée par la construction d'un mur conforme aux dispositions de l'article UA.11

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas de réhabilitation d'une construction existante avant l'entrée en vigueur du présent PLU,
- pour les reconstructions après sinistre,
- pour la mise en valeur d'un élément bâti ou végétal, faisant l'objet d'une protection édictée au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.
- pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U.
- aux annexes* et piscine.

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'implantation par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou voies privées doivent être appliquées à chacun des lots.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implantent à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UA7

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit d'une limite séparative latérale à l'autre,
- soit sur une limite séparative latérale.

Dans le cas d'une implantation de la construction en limite séparative, la façade de la construction située sur la limite séparative doit être aveugle.

Les marges de reculement par rapport aux limites de propriété sont, en tant que de besoin, déterminées de la manière suivante :

- 4 mètres minimum depuis les limites séparatives latérales
- Cette distance pourra être réduite à la demi-hauteur de la construction, avec un minimum de 2,50 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas d'ouverture.

Les constructions annexes* peuvent s'implanter :

- sur une limite séparative si cette limite est constituée par un mur aveugle.

- en retrait d'une limite séparative, avec une marge de recul comprise entre 1 et 4 mètres.

Dans le cas d'une implantation de la construction annexe* en limite séparative ou à moins de 2,5 mètres de la limite séparative, la façade de la construction annexe située sur ou vers la limite séparative, doit être aveugle.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas à la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre.

Dans le cadre d'opérations groupées, de lotissements ou de division parcellaire, les règles d'implantation doivent être appliquées à chacun des lots.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implantent :

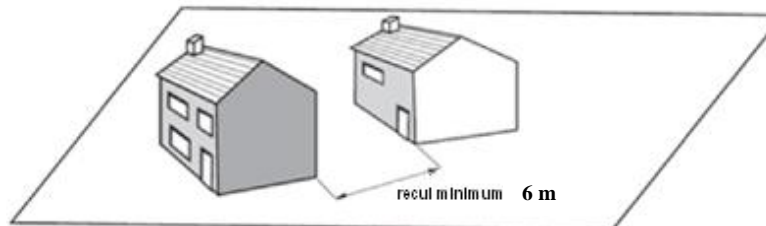
- soit d'une limite séparative latérale à l'autre,
- soit sur une limite séparative latérale,
- soit en retrait des limites.

Dans le cas d'une implantation de la construction en limite séparative, la façade de la construction située sur la limite séparative doit être aveugle.

ARTICLE UA 8

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

Une distance d'au moins 6 m est imposée entre deux bâtiments non contigus.



Cette disposition ne s'applique pas pour les annexes inférieures à 20m².

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles doivent être appliquées à chacun des lots.

ARTICLE UA 9

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.

La règle précédente ne s'applique pas dans le cas de l'aménagement ou du changement de destination de constructions dont l'emprise au sol excéderait celle autorisée dans la zone, l'emprise maximale autorisée se limitant alors à l'emprise existante de la construction.

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'emprise au sol doivent être appliquées à chacun des lots.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 10

LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le « niveau 0 » de hauteur de la construction est calculé par rapport au terrain naturel et à l'axe central de la construction.

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes ne peut excéder 4 mètres au faîtage.

Dans le cas de l'aménagement ou du changement de destination de constructions dont la hauteur excède celle autorisée dans la zone, la hauteur autorisée se limite alors à la hauteur existante de la construction.

Dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation Druet, la hauteur des constructions ne peut excéder 11 mètres au faîtage (R+2) .

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 11

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

Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions pourront être retenues lors de la demande et de l'instruction du permis de construire ou de l'autorisation d'urbanisme pour des constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables ou la réalisation de construction d'architecture innovante.

a) Règles générales

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de manière à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue du bourg, ni à l'harmonie des paysages. Les extensions des constructions doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.

La hauteur du nouveau bâti doit s'harmoniser avec les constructions mitoyennes et leur égout de toit. La hauteur des niveaux des constructions existantes doit être respectée de façon à maintenir les façades et pignons de manière harmonieuse.

Les coloris utilisés doivent faire partie du nuancier détaillé en annexe du présent règlement.

Les utilisateurs des sols peuvent se reporter au cahier de recommandations architecturales en annexe du présent règlement.

b) Bâtiments remarquables

Des bâtiments remarquables ont été identifiés comme présentant un intérêt patrimonial au plan de zonage, au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'urbanisme. Ces derniers doivent être préservés.

L'extension et l'aménagement des constructions précédemment citées sont admis dans le respect du style architectural existant.

Pour rappel, toute modification des constructions précédemment citées doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme et un permis de démolir est nécessaire préalablement à la destruction du bâtiment.

c) Enduits extérieurs, couleurs et matériaux

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Dans le cadre d'une extension de la construction principale, les façades doivent être réalisées avec des matériaux semblables à la construction existante.

En ce qui concerne les vérandas et les annexes*, les façades doivent être réalisées avec des matériaux du même type que ceux de la construction principale, si ceux-ci sont autorisés. Le bois et le verre sont admis à condition de ne pas être visibles depuis le domaine public.

Les façades et pignons seront traités, soit en pierre du pays, soit enduit en mortier gratté ou taloché et de teintes naturelles, à l'exclusion de tout autre matériau.

Les teintes des enduits extérieurs doivent se rapporter aux tons référencés en annexe N°3 (nuancier).

Les encadrements de portes, de fenêtres et de lucarnes doivent faire l'objet d'un traitement spécifique et accordé de maçonnerie.

Les matériaux autres que les matériaux de parement devront recevoir un enduit.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (de types briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Parallèlement, les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, brique, enduit traditionnel) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

L'usage en façade de faux pans de bois*, fausses briques, bardages métalliques et plastique, de produits verriers (en dehors des ouvertures), de bois de teinte naturelle ou vernis constituant un parement continu, de parements de pierre, de carrelage et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet est interdit.

d) Toitures

Les pentes de toiture seront comprises entre 35° et 45° exception faite des pentes de toit des abris de jardin et vérandas qui pourront être inférieures à 35°.

A l'exception des vérandas et annexes, le toit est à deux ou quatre pentes, et les pentes sont symétriques. Les toitures des constructions ne doivent comporter aucun débord sur pignon.

Le faîtage est parallèle à la longueur du bâtiment. La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou à une des limites séparatives latérales.

Les couvertures de toiture seront de ton vieilli. Les teintes des tuiles doivent se rapporter aux tons référencés en annexe (nuancier).

Ces règles peuvent ne pas être appliquées en cas d'une impossibilité technique due à la pente existante de la charpente et en cas de réhabilitation sans changement de destination.

En ce qui concerne les annexes* (excepté les abris de jardin), leur toiture sera réalisée avec un matériau du même type que le toit de la construction principale si celui-ci est autorisé.

En ce qui concerne les abris de jardin, les matériaux de type tôle sont interdits. Les toits à une pente sont autorisés pour ce type de construction.

Les toitures végétalisées sont autorisées. Dans ce cas, le nombre de pans et la pente de la toiture pourront être différents de la règle énoncée ci-dessus.

e) Ouvertures de toit

Les percements en toiture seront constitués :

- soit par des châssis vitrés posés dans le pan du toit. Leur largeur sera limitée à 130 cm.
- soit par des lucarnes traditionnelles à 2 ou 3 pans. Ces dernières doivent reposer sur le mur de façade.

Elles seront bâties dans le même matériau que la façade. Leur toiture doit respecter deux pentes symétriques. Leur largeur ne peut excéder celle de la largeur des huisseries situées aux niveaux inférieurs. La hauteur de chaque lucarne et châssis de toit sera supérieure à sa largeur.

Les puits de lumière sont autorisés.

Afin d'intégrer les châssis de toit à la construction, il est nécessaire :

- de limiter leur nombre et leur dimension,
- de les placer symétriquement et sur une seule ligne par rapport aux ouvertures du rez-de-chaussée,
- et de les incorporer par une pose de type encastrée, sans saillie.

Le nombre d'ouvertures en toiture est limité à une lucarne (ou un châssis de toit dont le velux) par élément de 3 m linéaire de long pan.

f) Percements et menuiseries

Les débords sont interdits.

Les teintes des menuiseries doivent se rapporter aux tons référencés en annexe N°3 (nuancier).

Les volets sont composés de deux battants en planches verticales larges, ils sont pleins.

Les volets roulants sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans la façade et ne produisent pas de saillie.

g) Panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être regroupés en un seul ensemble. Les formes simples et rectangulaires et l'implantation en bas de toiture (alignement à l'égout de rive à rive) doivent être favorisées. Les panneaux doivent être harmonisés au reste de la composition de la façade et des ouvertures en toiture.

L'implantation de panneaux solaires sur les bâtiments annexes (garage, auvent, brise-soleil, cabanon de jardin...) doit être favorisée.

Les panneaux solaires doivent être encastrés dans la toiture.

h) Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel, et être en harmonie avec la construction principale ou les clôtures voisines.

Les clôtures devront avoir une hauteur maximale de 2 m. La hauteur se mesure par rapport au terrain naturel. En cas de terrain en pente, la clôture devra respecter la déclivité du terrain naturel.

Les matériaux et la couleur mis en œuvre doivent s'harmoniser avec ceux des façades des constructions et le paysage dans le quel s'insère la construction.

Les murs de clôture existants seront conservés et restaurés à l'identique si nécessaire.

En limite des voies et de l'espace public, les clôtures devront être constituées :

- soit d'un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage : la hauteur du mur sera au moins égale à 1,50 mètres ;
- soit d'un mur bahut : la hauteur de ce mur bahut ne dépassera pas 1 mètre. Cette clôture pourra être doublée d'une haie vive, surmonté d'une clôture en matériaux à claire-voie ou d'un grillage.
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive composée d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 mètres.

En limites séparatives, les clôtures devront être constituées :

- soit d'un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage : la hauteur du mur sera au moins égale à 1,50 mètres ;
- soit d'une haie vive composée d'essences locales doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres.

L'emploi de treillage en bois est autorisé.

Les grillages seront de teinte foncée.

Il est interdit d'utiliser :

- à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaing, briques creuses,...),
- des clôtures constituées de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage (brise-vues - de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles),
- des clôtures en plaques de béton brut.
- des clôtures en thuyas.

i) Annexes et vérandas

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et formes avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y accolant à la manière d'une dépendance.

j) Divers

Les souches de cheminées sur les faîtages doivent s'intégrer de façon harmonieuse au bâti existant.

Tout accessoire de climatisation, pompe à chaleur ou autre dispositif technique générant des nuisances sonores est interdit sur une façade sur rue.

Pour tout accessoire de communication (antenne), il sera favorisé l'implantation la moins visible possible depuis le domaine public.

L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial ou artisanal peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur, afin d'assurer son intégration architecturale au sein du bourg.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées, sauf impossibilité technique, et dans ce cas, placées en des lieux non visibles depuis la voie publique.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 12

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

a) Principes

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

Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes des stationnements pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement public d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement des véhicules, est de 25 m² (à titre indicatif et à l'exclusion de véhicules lourds) ; chaque place devra avoir des dimensions au moins égales à 2,30 m x 5 m avec un dégagement de 5 m.

Les rampes des garages et aires de stationnement devront être conçues pour que la cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte et avec une pente inférieure à 5 % dans les trois derniers mètres permettant l'accès au domaine public.

b) Règles de stationnement

Construction à usage d'habitation :

Dans le cas de la réhabilitation, restauration ou d'aménagement d'une construction existante, il est exigé au minimum une place par logement créé, les logements existants n'étant pas pris en compte.

Dans le cas de construction neuve ou de reconstruction, il est exigé la création d'au moins une place de stationnement par logement, avec l'aménagement d'au moins :

- une place de stationnement pour une surface de plancher inférieure ou égale à 40 m².
- deux places de stationnement pour une surface de plancher supérieure ou égale à 40 m².

Dans le cas de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement, selon les dispositions de l'article L 123-1-3 du code de l'urbanisme.

Cycles : 1m2 par logement.

Constructions à usage d'activités artisanales, de bureaux, de commerce :

1 place de stationnement par tranche de 40m² de surface de plancher de construction.

Les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs devront également être prévus.

Cycles : 1m2 par bureau.

Constructions à usage d'activités hôtelières:

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 avec un minimum d'1 place par chambre.

Constructions et installations nécessaires aux 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.

ARTICLE UA 13

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

Une superficie au moins également à 20% de l'unité foncière doit être en pleine terre. Les aménagements et les extensions des constructions autorisées peuvent déroger à cette règle.

Un arbre de haute tige doit être planté pour 200 m² de terrain.

Les espaces restant libres, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait, devront être plantés ou traités en espaces verts ou jardins. L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Toute aire de stationnement en surface supérieure à 5 places fera l'objet d'un aménagement paysager, intégrant des plantations. Ces aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger » :

Dans les espaces paysagers et les plantations d'alignement existantes ou à créer, repérées au plan de zonage comme Espace Paysager à Protéger au titre de l'article L.123-1.5 du code de l'urbanisme, toute construction ou aménagement devra sauvegarder et mettre en valeur ces espaces. Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite. Les cheminements de nature perméable ou végétalisés y sont autorisés.

Dispositions particulières aux « espaces boisés classés » :

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UA 14

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA 15

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UA 16

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication doit être prévu son raccordement au réseau de communication numérique.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

ARTICLE UB 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les activités industrielles,
- les entrepôts,
- les activités agricoles,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux autorisés à l'article UB2,
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées,
- l'exploitation de carrières,
- les installations classées soumises à autorisation.

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger » et « plantations d'alignement »

Est interdit, à moins qu'il ne respecte les conditions édictées aux articles 2 et 13 ci-après :

- l'abattage d'un élément de patrimoine végétal repris sous la forme d' « espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement ».

ARTICLE UB 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve des conditions fixées ci-dessous et des interdictions énumérées à l'article UB 1, sont admis :

- les activités commerciales, artisanales et de bureaux à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat et que les constructions occupent une surface de plancher inférieure à 150 m².
- les activités hôtelières, à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat et que les constructions occupent une surface de plancher inférieure 150 m².
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires pour la création de garages en sous-sol, à condition qu'ils soient compatibles avec le site et l'environnement.

Les nouveaux programmes de logements composés de 20 logements ou plus comportent au moins 30 % de logements locatifs sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur.

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger » et « plantations d'alignement » :

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- les élagages d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie de l'arbre ou du bouquet d'arbres.
- sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées à l'article 13, l'abattage, pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité publique, d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement » est autorisé.

ARTICLE UB3

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 la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre

Voirie

Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- être adaptées à la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elles desservent,
- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des déchets, d'y avoir libre accès et circulation,
- assurer la sécurité des circulations cyclistes et piétonnes.

Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tout véhicule privé et de services publics de faire demi-tour.

Les voies doivent respecter une largeur totale d'emprise de 7 mètres au minimum et avoir une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures.

Toutefois, lorsqu'une voie n'excède pas 50 mètres, cette largeur peut être ramenée à :

- 5 mètres si elle ne dessert par plus de 5 logements,
- 3,5 mètres si elle ne dessert qu'un seul logement.

Dans le cas d'une voie nouvelle en sens unique raccordée à ses deux extrémités à des voiries existantes, la largeur de la voie peut être ramenée à 4 mètres.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 4

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

a) Alimentation en eau potable

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

b) Assainissement

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au zonage d'assainissement.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement par des canalisations souterraines est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires.

Eaux pluviales

Tout aménagement sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit être assurée sur le terrain. Les aménagements réalisés doivent garantir l'infiltration des eaux à la parcelle, sauf en cas d'impossibilité technique où l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pourra se faire via un branchement direct sur les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet conformément à la réglementation en vigueur.

Les volumes des eaux pluviales dirigés vers les différents exutoires ne devront pas être augmentés de façon significative. L'excédent d'eau rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales doit se faire avec un débit de fuite global maximum de 1L/s/ha de la surface totale de la parcelle aménagée. Ce rejet maximum vaut pour une pluie de retour 10 ans.

Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, toiture végétalisée,...) doivent être privilégiées systématiquement afin de limiter et d'étaler dans le temps les apports au réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

c) Desserte téléphonique, électrique et câble

Les lignes de télécommunications 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 télécommunication situés en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée – publique à déterminer en accord avec les services techniques compétents (concessionnaires, gestionnaires de réseaux,...).

Article UB5

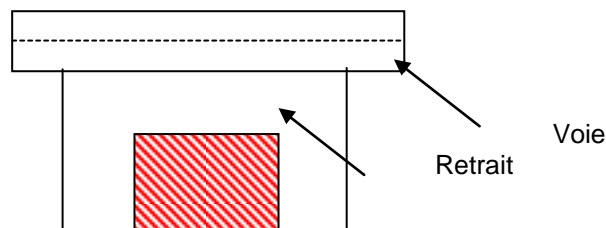
LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UB 6

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

Les constructions nouvelles s'implantent en retrait avec une marge de recul de minimum 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou projetées.



Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas de réhabilitation d'une construction existante avant l'entrée en vigueur du présent P.L.U.,
- pour les reconstructions après sinistre,
- pour la mise en valeur d'un élément bâti ou végétal, faisant l'objet d'une protection édictée au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.
- pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U.

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'implantation par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou voies privées doivent être appliquées à chacun des lots.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implantent à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UB7

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles s'implantent :

- soit d'une limite séparative latérale à l'autre,
- soit sur une limite séparative latérale,
- soit en retrait des limites séparatives latérales.

Dans les deux cas d'implantation en limite séparative, le mur devra être aveugle.

Les constructions annexes* peuvent s'implanter :

- sur une limite séparative si cette limite est constituée par un mur aveugle.
- en retrait d'une limite séparative, avec une marge de recul comprise entre 1 et 4 mètres.

Dans le cas d'une implantation de la construction annexe* en limite séparative ou à moins de 2,5 mètres de la limite séparative, la façade de la construction annexe située sur ou vers la limite séparative, doit être aveugle.

Les marges de reculement par rapport aux limites de propriété sont, en tant que de besoin, déterminées de la manière suivante :

- 6 mètres minimum depuis les limites séparatives latérales
- 6 mètres minimum des limites de fonds de parcelle
- Cette distance pourra être réduite à la demi-hauteur de la construction, avec un minimum de 2,50 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas d'ouverture.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas à la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre.

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives doivent être appliquées à chacun des lots.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implantent :

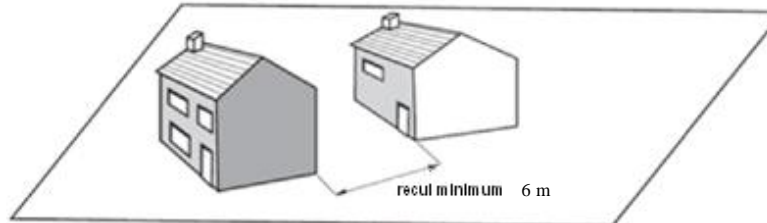
- soit d'une limite séparative latérale à l'autre,
- soit sur une limite séparative latérale,
- soit en retrait des limites.

Dans le cas d'une implantation de la construction en limite séparative, la façade de la construction située sur la limite séparative doit être aveugle.

Article UB 8

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

Une distance d'au moins 6 m est imposée entre deux bâtiments non contigus.



Cette disposition ne s'applique pas pour les annexes* inférieures à 20m².

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles doivent être appliquées à chacun des lots.

ARTICLE UB 9

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions principales ne peut excéder 25% de la superficie du terrain.

L'emprise au sol des constructions annexes* ne peut excéder 5% de la superficie du terrain.

La règle précédente ne s'applique pas dans le cas de l'aménagement ou du changement de destination de constructions dont l'emprise au sol excéderait celle autorisée dans la zone, l'emprise maximale autorisée se limitant alors à l'emprise existante de la construction.

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'emprise au sol doivent être appliquées à chacun des lots.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 10

LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le « niveau 0 » de hauteur de la construction est calculé par rapport au terrain naturel et à l'axe central de la construction.

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres au faîtage.

La hauteur des bâtiments annexes* ne peut excéder 4 mètres au faîtage.

Dans le cas de l'aménagement ou du changement de destination de constructions dont la hauteur excède celle autorisée dans la zone, la hauteur autorisée se limite alors à la hauteur existante de la construction.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 11

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

Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions pourront être retenues lors de la demande et de l'instruction du permis de construire ou de l'autorisation d'urbanisme pour des constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables ou la réalisation de construction d'architecture innovante.

a) Règles générales

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de manière à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue du bourg, ni à l'harmonie des paysages. Les extensions des constructions doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.

La hauteur du nouveau bâti doit s'harmoniser avec les constructions mitoyennes et leur égout de toit. La hauteur des niveaux des constructions existantes doit être respectée de façon à maintenir les façades et pignons de manière harmonieuse.

Les coloris utilisés doivent faire partie du nuancier détaillé en annexe du présent règlement.

Les utilisateurs des sols peuvent se reporter au cahier de recommandations architecturales en annexe du présent règlement.

b) Enduits extérieurs, couleurs et matériaux

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Dans le cadre d'une extension de la construction principale, les façades doivent être réalisées avec des matériaux semblables à la construction existante.

En ce qui concerne les vérandas et les annexes*, les façades doivent être réalisées avec des matériaux du même type que ceux de la construction principale, si ceux-ci sont autorisés. Le bois et le verre sont admis à condition de ne pas être visibles depuis le domaine public.

Les teintes des enduits extérieurs doivent se rapporter aux tons référencés en annexe (nuancier).

Les matériaux autres que les matériaux de parement devront recevoir un enduit.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (de types briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Parallèlement, les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, brique, enduit traditionnel) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

L'usage en façade de faux pans de bois*, fausses briques, bardages métalliques et plastique, de produits verriers (en dehors des ouvertures), de bois de teinte naturelle ou vernis constituant un parement continu, de parements de pierre, de carrelage et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet est interdit.

c) Toitures

Les pentes de toiture seront comprises entre 35° et 45° exception faite des pentes de toit des abris de jardin et vérandas qui pourront être inférieures à 35°.

A l'exception des vérandas et annexes, le toit est à deux ou quatre pentes, et les pentes sont symétriques. Les toitures des constructions ne doivent comporter aucun débord sur pignon.

Le faîtage est parallèle à la longueur du bâtiment. La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou à une des limites séparatives latérales.

Les couvertures de toiture seront de ton vieilli. Les teintes des tuiles doivent se rapporter aux tons référencés en annexe (nuancier).

Ces règles peuvent ne pas être appliquées en cas d'une impossibilité technique due à la pente existante de la charpente et en cas de réhabilitation sans changement de destination.

En ce qui concerne les annexes* (excepté les abris de jardin), leur toiture sera réalisée avec un matériau du même type que le toit de la construction principale si celui-ci est autorisé.

En ce qui concerne les abris de jardin, les matériaux de type tôle sont interdits. Les toits à une pente sont autorisés pour ce type de construction.

Les toitures végétalisées sont autorisées. Dans ce cas, le nombre de pans et la pente de la toiture pourront être différents de la règle énoncée ci-dessus.

d) Ouvertures de toit

Les percements en toiture seront constitués :

- soit par des châssis vitrés posés dans le pan du toit. Leur largeur sera limitée à 130 cm.
- soit par des lucarnes traditionnelles à 2 ou 3 pans. Ces dernières doivent reposer sur le mur de façade.

Elles seront bâties dans le même matériau que la façade. Leur toiture doit respecter deux pentes symétriques. Leur largeur ne peut excéder celle de la largeur des huisseries situées aux niveaux inférieurs. La hauteur de chaque lucarne et châssis de toit sera supérieure à sa largeur.

Les puits de lumière sont autorisés.

Afin d'intégrer les châssis de toit à la construction, il est nécessaire :

- de limiter leur nombre et leur dimension,
- de les placer symétriquement et sur une seule ligne par rapport aux ouvertures du rez-de-chaussée,
- et de les incorporer par une pose de type encastrée, sans saillie.

Le nombre d'ouvertures en toiture est limité à une lucarne (ou un châssis de toit dont le velux) par élément de 3 m linéaire de long pan.

e) Percements et menuiseries

Les débords sont interdits.

Les teintes des menuiseries doivent se rapporter aux tons référencés en annexe (nuancier).

Les volets roulants sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans la façade et ne produisent pas de saillie.

f) Panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être regroupés en un seul ensemble. Les formes simples et rectangulaires et l'implantation en bas de toiture (alignement à l'égout de rive à rive) doivent être favorisées. Les panneaux doivent être harmonisés au reste de la composition de la façade et des ouvertures en toiture.

L'implantation de panneaux solaires sur les bâtiments annexes (garage, auvent, brise-soleil, cabanon de jardin...) doit être favorisée.

Les panneaux solaires doivent être encastrés dans la toiture.

g) Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel, et être en harmonie avec la construction principale ou les clôtures voisines.

Les clôtures devront avoir une hauteur maximale de 2 mètres. La hauteur se mesure par rapport au terrain naturel. En cas de terrain en pente, la clôture devra respecter la déclivité du terrain naturel.

Les matériaux et la couleur mis en œuvre doivent s'harmoniser avec ceux des façades des constructions et le paysage dans lequel s'insère la construction. Les grillages seront de teinte foncée.

Les murs de clôture existants seront conservés et restaurés à l'identique si nécessaire.

En limite des voies et de l'espace public, les clôtures devront être constituées :

- soit d'un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage : la hauteur du mur sera au moins égale à 1,50 mètres ;

- soit d'un mur bahut : la hauteur de ce mur bahut ne dépassera pas 1 mètre. Cette clôture pourra être doublée d'une haie vive, surmonté d'une clôture en matériaux à claire-voie ou d'un grillage.
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive composée d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Sont aussi autorisées les clôtures de type lame de matériaux composites à base de bois ou en aluminium laqué.

En limites séparatives, les clôtures devront être constituées :

- soit d'un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage : la hauteur du mur sera au moins égale à 1,50 mètres ;
- soit d'une haie vive composée d'essences locales doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Sont aussi autorisées les clôtures de type lame de matériaux composites à base de bois ou en aluminium laqué.

L'emploi de treillage en bois est autorisé.

Il est interdit d'utiliser :

- à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaing, briques creuses,...),
- des clôtures constituées de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage (brise-vues - de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles),
- des clôtures en plaques de béton brut.
- des clôtures en thuyas.

h) Annexes et vérandas

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et formes avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y accolant à la manière d'une dépendance.

i) Divers

Les souches de cheminées sur les faîtages doivent s'intégrer de façon harmonieuse au bâti existant.

Tout accessoire de climatisation, pompe à chaleur ou autre dispositif technique générant des nuisances sonores est interdit sur une façade sur rue ou sur une façade visible depuis le domaine public et doit être habillé d'un coffret technique.

Pour tout accessoire de communication (antenne), il sera favorisé l'implantation la moins visible possible depuis le domaine public.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées, sauf impossibilité technique, et dans ce cas, placées en des lieux non visibles depuis la voie publique.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 12

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

a) Principes

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

Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes des stationnements pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement public d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement des véhicules, est de 25 m² (à titre indicatif et à l'exclusion de véhicules lourds) ; chaque place devra avoir des dimensions au moins égales à 2,30 m x 5 m avec un dégagement de 5 mètres.

Les rampes des garages et aires de stationnement devront être conçues pour que la cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte et avec une pente inférieure à 5 % dans les trois derniers mètres permettant l'accès au domaine public.

b) Règles de stationnement

Construction à usage d'habitation :

Dans le cas de réhabilitation, de restauration ou d'aménagement, il est exigé au minimum une place par logement créé, les logements existants n'étant pas pris en compte.

Dans le cas de construction neuve ou de reconstruction, il est exigé la création d'au moins une place de stationnement par logement, avec l'aménagement d'au moins :

- une place de stationnement pour une surface de plancher inférieure ou égale à 40 m².
- deux places de stationnement pour une surface de plancher comprise entre 40 m² et 120 m².
- trois places de stationnement pour une surface de plancher supérieure ou égale à 120 m².

Dans le cas de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

Cycles : 1m² par logement.

Constructions à usage d'activités artisanales, de bureaux, de commerce :

1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher de construction.

Cycles : 1m² par bureau.

Constructions à usage d'activités hôtelières:

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 avec un minimum d'1 place par chambre. Une note exprimant ces besoins sera jointe à la demande d'autorisation du droit des sols.

Constructions et installations nécessaires aux 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. Une note exprimant ces besoins sera jointe à la demande d'autorisation du droit des sols.

ARTICLE UB 13

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

Une superficie au moins égale à 40 % de de l'unité foncière doit être en pleine terre. Les aménagements et les extensions des constructions autorisées peuvent déroger à cette règle.

Un arbre de haute tige doit être planté pour 200m² de terrain.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés. Les haies vives autorisées à l'article 11, ainsi que l'ensemble des plantations seront composées d'espèces végétales locales.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Toute aire de stationnement en surface supérieure à 5 places fera l'objet d'un aménagement paysager, intégrant des plantations. Ces aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger » :

Dans les espaces paysagers et les plantations d'alignement existantes ou à créer, repérées au plan de zonage comme Espace Paysager à Protéger au titre de l'article L.123-1.5 du code de l'urbanisme, toute construction ou aménagement devra sauvegarder et mettre en valeur ces espaces. Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite. Les cheminements de nature perméable ou végétalisés y sont autorisés.

Dispositions particulières aux « espaces boisés classés » :

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

Dispositions particulières aux lisières de 50 mètres des espaces boisés :

Dans la bande de protection de 50 mètres depuis les espaces boisés, peuvent être admis la réfection des constructions existantes. Les extensions des constructions sont interdites.

ARTICLE UB 14

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UB 15

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UB 16

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication doit être prévu son raccordement au réseau de communication numérique.

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

ARTICLE UC 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les activités industrielles,
- les entrepôts,
- les activités agricoles,
- les activités commerciales et hôtelières,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux autorisés à l'article UC2,
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées,
- l'exploitation de carrières,
- les installations classées soumises à autorisation.

ARTICLE UC 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve des conditions fixées ci-dessous et des interdictions énumérées à l'article UC 1, sont admis :

- les activités artisanales et de bureaux, à condition qu'elles soient incluses dans le volume des constructions à usage d'habitation et qu'elles soient compatibles avec la vocation résidentielle du secteur,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires pour la création de garages en sous-sol, à condition qu'ils soient compatibles avec le site et l'environnement.

Les nouveaux programmes de logements composés de 20 logements ou plus comportent au moins 30 % de logements locatifs sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur.

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger » :

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les élagages d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie de l'arbre ou du bouquet d'arbres.
- Sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées à l'article 13, l'abattage, pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité publique, d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement » est autorisé.

Dans les périmètres des orientations d'aménagement et de programmation délimités dans le document graphique du règlement :

La programmation définie dans les orientations d'aménagement et de programmation sera impérativement respectée.

ARTICLE UC 3

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 la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre

Voirie

Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- être adaptées à la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elles desservent,
- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des déchets, d'y avoir libre accès et circulation,
- assurer la sécurité des circulations cyclistes et piétonnes.

Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tout véhicule privé et de services publics de faire demi-tour.

Les voies nouvelles devront avoir :

- une largeur de chaussée de 5 mètres au minimum,
- une largeur totale d'emprise de 7 mètres au minimum,
- un trottoir respectant les règles d'accessibilité.

Dans le cas d'une voie nouvelle en sens unique raccordée à ses deux extrémités à des voiries existantes, la largeur de la voie peut être ramenée à 4 mètres.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, des conditions particulières pourront 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.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les périmètres des orientations d'aménagement et de programmation délimités dans le document graphique du règlement :

Les principes de liaison définis dans les orientations d'aménagement et de programmation seront impérativement respectés.

ARTICLE UC 4

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

a) Alimentation en eau potable

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

b) Protection incendie

Toute construction ou installation doit être à une distance des bouches à eau conforme aux dispositions réglementaires de défense contre l'incendie ou être équipée d'une réserve incendie y satisfaisant

c) Assainissement

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au zonage d'assainissement.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement par des canalisations souterraines est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduelles.

Eaux pluviales

Tout aménagement sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit être assurée sur le terrain. Les aménagements réalisés doivent garantir l'infiltration des eaux à la parcelle, sauf en cas d'impossibilité technique où l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pourra se faire via un branchement direct sur les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet conformément à la réglementation en vigueur.

Les volumes des eaux pluviales dirigés vers les différents exutoires ne devront pas être augmentés de façon significative. L'excédent d'eau rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales doit se faire avec un débit de fuite global maximum de 1L/s/ha de la surface totale de la parcelle aménagée. Ce rejet maximum vaut pour une pluie de retour 10 ans.

Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, toiture végétalisée,...) doivent être privilégiées systématiquement afin de limiter et d'étaler dans le temps les apports au réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

d) Desserte téléphonique, électrique et câble

Les lignes de télécommunications 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 télécommunication situés en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée – publique à déterminer en accord avec les services techniques compétents (concessionnaires, gestionnaires de réseaux,...).

ARTICLE UC 5

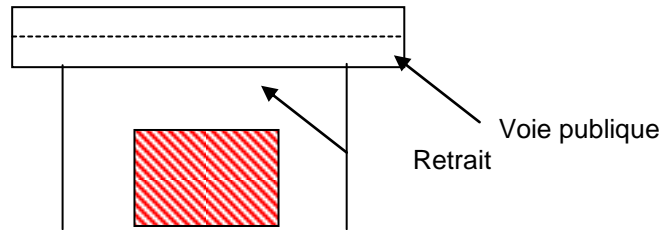
LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UC 6

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

Les constructions nouvelles s'implantent en retrait de l'alignement avec une marge de recul de 5m au moins de l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou projetées.



Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas de réhabilitation d'une construction existante avant l'entrée en vigueur du présent P.L.U.,
- pour les reconstructions après sinistre,
- pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U.

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'implantation par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou voies privées doivent être appliquées à chacun des lots.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implantent à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UC 7

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles s'implantent :

- soit sur une limite séparative latérale,
- soit en retrait des limites séparatives latérales.

Dans les cas d'une implantation en limite séparative, le mur devra être aveugle.

Les constructions annexes* peuvent s'implanter :

- sur une limite séparative si cette limite est constituée par un mur aveugle.
- en retrait d'une limite séparative, avec une marge de recul comprise entre 1 et 4 mètres.

Dans le cas d'une implantation de la construction annexe* en limite séparative ou à moins de 2,5 mètres de la limite séparative, la façade de la construction annexe située sur ou vers la limite séparative, doit être aveugle.

Les marges de reculement par rapport aux limites de propriété sont, déterminées de la manière suivante :

- 6 mètres minimum depuis les limites séparatives latérales et des limites de fond de parcelle.
- Cette distance pourra être réduite à la demi-hauteur de la construction, avec un minimum de 2,50 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas d'ouverture.

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives doivent être appliquées à chacun des lots.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implantent :

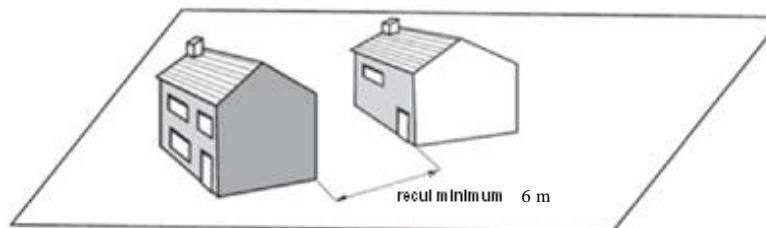
- soit d'une limite séparative latérale à l'autre,
- soit sur une limite séparative latérale,
- soit en retrait des limites.

Dans le cas d'une implantation de la construction en limite séparative, la façade de la construction située sur la limite séparative doit être aveugle.

ARTICLE UC 8

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

Une distance d'au moins 6 m est imposée entre deux bâtiments non contigus.



Cette disposition ne s'applique pas pour les annexes* inférieures à 20m².

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles doivent être appliquées à chacun des lots.

ARTICLE UC 9

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions principales ne peut excéder 20% de la superficie du terrain.

L'emprise au sol des constructions annexes* ne peut excéder 5% de la superficie du terrain.

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'emprise au sol doivent être appliquées à chacun des lots.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 10

LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le « niveau 0 » de hauteur de la construction est calculé par rapport au terrain naturel et à l'axe central de la construction.

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtage.

La hauteur des bâtiments annexes* ne peut excéder 4 mètres au faîtage.

Dans le cas de l'aménagement ou du changement de destination de constructions dont la hauteur excède celle autorisée dans la zone, la hauteur autorisée se limite alors à la hauteur existante de la construction.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les périmètres des orientations d'aménagement et de programmation délimités dans le document graphique du règlement :

Les principes de hauteur définis dans les orientations d'aménagement et de programmation seront impérativement respectés.

ARTICLE UC 11

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

Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions pourront être retenues lors de la demande et de l'instruction du permis de construire ou de l'autorisation d'urbanisme pour des constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables ou la réalisation de construction d'architecture innovante.

a) Règles générales

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de manière à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue du bourg, ni à l'harmonie des paysages. Les extensions des constructions doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.

La hauteur du nouveau bâti doit s'harmoniser avec les constructions mitoyennes et leur égout de toit. La hauteur des niveaux des constructions existantes doit être respectée de façon à maintenir les façades et pignons de manière harmonieuse.

Les coloris utilisés doivent faire partie du nuancier détaillé en annexe du présent règlement.

Les utilisateurs des sols peuvent se reporter au cahier de recommandations architecturales en annexe du présent règlement.

b) Enduits extérieurs, couleurs et matériaux

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Dans le cadre d'une extension de la construction principale, les façades doivent être réalisées avec des matériaux semblables à la construction existante.

En ce qui concerne les vérandas et les annexes, les façades doivent être réalisées avec des matériaux du même type que ceux de la construction principale, si ceux-ci sont autorisés. Le bois et le verre sont admis à condition de ne pas être visibles depuis le domaine public.

Les teintes des enduits extérieurs doivent se rapporter aux tons référencés en annexe (nuancier).

Les matériaux autres que les matériaux de parement devront recevoir un enduit.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (de types briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Parallèlement, les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, brique, enduit traditionnel) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

L'usage en façade de faux pans de bois, fausses briques, bardages métalliques et plastique, de produits verriers (en dehors des ouvertures), de bois de teinte naturelle ou vernis constituant un parement continu, de parements de pierre, de carrelage et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet est interdit.

c) Toitures

Les pentes de toiture seront comprises entre 35° et 45° exception faite des pentes de toit des abris de jardin et vérandas qui pourront être inférieures à 35°.

A l'exception des vérandas et annexes, le toit est à deux ou quatre pentes, et les pentes sont symétriques. Les toitures des constructions ne doivent comporter aucun débord sur pignon.

Le faîtage est parallèle à la longueur du bâtiment. La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou à une des limites séparatives latérales.

Les couvertures de toiture seront de ton vieilli. Les teintes des tuiles doivent se rapporter aux tons référencés en annexe (nuancier).

Ces règles peuvent ne pas être appliquées en cas d'une impossibilité technique due à la pente existante de la charpente et en cas de réhabilitation sans changement de destination.

En ce qui concerne les annexes (excepté les abris de jardin), leur toiture sera réalisée avec un matériau du même type que le toit de la construction principale si celui-ci est autorisé.

En ce qui concerne les abris de jardin, les matériaux de type tôle sont interdits. Les toits à une pente sont autorisés pour ce type de construction.

Les toitures végétalisées sont autorisées. Dans ce cas, le nombre de pans et la pente de la toiture pourront être différents de la règle énoncée ci-dessus.

d) Ouvertures de toit

Les percements en toiture seront constitués :

- soit par des châssis vitrés posés dans le pan du toit. Leur largeur sera limitée à 130 cm.
- soit par des lucarnes traditionnelles à 2 ou 3 pans. Ces dernières doivent reposer sur le mur de façade.

Elles seront bâties dans le même matériau que la façade. Leur toiture doit respecter deux pentes symétriques. Leur largeur ne peut excéder celle de la largeur des huisseries situées aux niveaux inférieurs. La hauteur de chaque lucarne et châssis de toit sera supérieure à sa largeur.

Les puits de lumière sont autorisés.

Afin d'intégrer les châssis de toit à la construction, il est nécessaire :

- de limiter leur nombre et leur dimension,
- de les placer symétriquement et sur une seule ligne par rapport aux ouvertures du rez-de-chaussée,
- et de les incorporer par une pose de type encastrée, sans saillie.

Le nombre d'ouvertures en toiture est limité à une lucarne (ou un châssis de toit dont le velux) par élément de 3 m linéaire de long pan.

e) Percements et menuiseries

Les débords sont interdits.

Les menuiseries peintes doivent être de couleur non agressive (gris, gris-bleu, beige, tabac, vert-gris, lie de vin,...).

Les teintes des menuiseries doivent se rapporter aux tons référencés en annexe (nuancier).

Les volets roulants sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans la façade et ne produisent pas de saillie.

f) Panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être regroupés en un seul ensemble. Les formes simples et rectangulaires et l'implantation en bas de toiture (alignement à l'égout de rive à rive) doivent être favorisées. Les panneaux doivent être harmonisés au reste de la composition de la façade et des ouvertures en toiture.

L'implantation de panneaux solaires sur les bâtiments annexes (garage, auvent, brise-soleil, cabanon de jardin...) doit être favorisée.

Les panneaux solaires doivent être encastrés dans la toiture.

g) Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel, et être en harmonie avec la construction principale ou les clôtures voisines.

Les clôtures devront avoir une hauteur maximale de 2 m. La hauteur se mesure par rapport au terrain naturel. En cas de terrain en pente, la clôture devra respecter la déclivité du terrain naturel.

Les matériaux et la couleur mis en œuvre doivent s'harmoniser avec ceux des façades des constructions et le paysage dans lequel s'insère la construction. Les grillages seront de teinte foncée.

Les murs de clôture existants seront conservés et restaurés à l'identique si nécessaire.

En limite des voies et de l'espace public, les clôtures devront être constituées :

- soit d'un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage : la hauteur du mur sera au moins égale à 1,50 mètres ;
- soit d'un mur bahut : la hauteur de ce mur bahut ne dépassera pas 1 mètre. Cette clôture pourra être doublée d'une haie vive, surmonté d'une clôture en matériaux à claire-voie ou d'un grillage.
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive composée d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Sont aussi autorisées, les clôtures en lame de matériaux composites à base de bois ou en aluminium laqué.

En limites séparatives, les clôtures devront être constituées :

- soit d'un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage : la hauteur du mur sera au moins égale à 1,50 mètres ;
- soit d'une haie vive composée d'essences locales doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Sont aussi autorisées, les clôtures en lame de matériaux composites à base de bois ou en aluminium laqué.

L'emploi de treillage en bois est autorisé.

Il est interdit d'utiliser :

- à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaing, briques creuses,...),
- des clôtures constituées de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage (brise-vues - de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles),
- des clôtures en plaques de béton brut.
- des clôtures en thuyas.

h) Annexes et vérandas

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et formes avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y accolant à la manière d'une dépendance.

i) Divers

Les souches de cheminées sur les faîtages doivent s'intégrer de façon harmonieuse au bâti existant.

Tout accessoire de climatisation, pompe à chaleur ou autre dispositif technique générant des nuisances sonores est interdit sur une façade sur rue ou sur une façade visible depuis le domaine public et doit être habillé d'un coffret technique.

Pour tout accessoire de communication (antenne), il sera favorisé l'implantation la moins visible possible depuis le domaine public.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées, sauf impossibilité technique, et dans ce cas, placées en des lieux non visibles depuis la voie publique.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 12

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

a) Principes

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

Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes des stationnements pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement public d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement des véhicules, est de 25 m² (à titre indicatif et à l'exclusion de véhicules lourds) ; chaque place devra avoir des dimensions au moins égales à 2,30 m x 5 m avec un dégagement de 5 m.

Les rampes des garages et aires de stationnement devront être conçues pour que la cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte et avec une pente inférieure à 5 % dans les trois derniers mètres permettant l'accès au domaine public.

b) Règles de stationnement

Construction à usage d'habitation :

Dans le cas de réhabilitation, de restauration ou d'aménagement, il est exigé au minimum une place par logement créé, les logements existants n'étant pas pris en compte.

Dans le cas de construction neuve ou de reconstruction, il est exigé la création d'au moins une place de stationnement par logement, avec l'aménagement d'au moins :

- une place de stationnement pour une surface de plancher inférieure ou égale à 40 m².
- deux places de stationnement pour une surface de plancher comprise entre 40 m² et 120 m².
- trois places de stationnement pour une surface de plancher supérieure ou égale à 120 m².

Dans le cas de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

Cycles : 1m² par logement.

Constructions à usage d'activités artisanales, de bureaux, de commerce :

1 place de stationnement par tranche de 40m² de surface de plancher de construction.

Cycles : 1m² par bureau.

Constructions et installations nécessaires aux 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. Une note exprimant ces besoins sera jointe à la demande d'autorisation du droit des sols.

Des aires devront être aménagées pour le stationnement des deux-roues.

ARTICLE UC 13

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Une superficie au moins également à 50 % de de l'unité foncière doit être en pleine terre. Les aménagements et les extensions des constructions autorisées peuvent déroger à cette règle.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés. Les haies vives autorisées à l'article 11, ainsi que l'ensemble des plantations seront composées d'espèces végétales locales.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Toute aire de stationnement en surface supérieure à 5 places fera l'objet d'un aménagement paysager, intégrant des plantations. Ces aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Un arbre de haute tige doit être planté pour 200m² de terrain.

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger » :

Dans les espaces paysagers et les plantations d'alignement existantes ou à créer, repérées au plan de zonage comme Espace Paysager à Protéger au titre de l'article L.123-1.5 du code de l'urbanisme, toute construction ou aménagement devra sauvegarder et mettre en valeur ces espaces. Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite. Les cheminements de nature perméable ou végétalisés y sont autorisés.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les périmètres des orientations d'aménagement et de programmation délimités dans le document graphique du règlement :

Les principes de paysagisme définis dans les orientations d'aménagement et de programmation seront impérativement respectés.

ARTICLE UC 14

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UC 15

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UC 16

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication doit être prévu son raccordement au réseau de communication numérique.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

ARTICLE UI 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article UI2.

Dispositions particulières aux « plantations d'alignement »

Est interdit, à moins qu'il ne respecte les conditions édictées aux articles 2 et 13 ci-après :

- l'abattage d'un élément de patrimoine végétal repris sous la forme de « plantations d'alignement ».

Dans la bande des 50m de protection de la lisière des bois et massifs boisés identifiés sur le document graphique, toute construction est interdite.

ARTICLE UI 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve des conditions fixées ci-dessous et des interdictions énumérées à l'article UI 1, sont admis :

- Les activités industrielles, artisanales, commerciales et de bureaux, à condition qu'elles soient compatibles avec la proximité de l'habitat,
- les entrepôts liés aux activités industrielles, artisanales, commerciales et de bureaux autorisés,
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone,
- l'extension ou la modification des installations existantes classées ou non,
- les aires extérieures de stockage liées aux activités autorisées dans la zone à condition de ne pas être visibles depuis la voie publique.

Dispositions particulières aux « plantations d'alignement » :

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- les élagages d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme de « plantations d'alignement » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie de l'arbre ou du bouquet d'arbres.
- sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées à l'article 13, l'abattage d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme de « plantations d'alignement » est autorisé.

ARTICLE UI3

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 la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre

Voirie

Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- être adaptées à la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elles desservent,
- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des déchets, d'y avoir libre accès et circulation,

Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tout véhicule privé et de services publics de faire demi-tour.

Les voies nouvelles devront avoir :

- une largeur de chaussée de 6,50 m au minimum,
- une largeur totale d'emprise de 9 m au minimum,
- des rayons en plan de 15 m sur axe au minimum,
- un trottoir pour piétons,
- une piste cyclable.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, des conditions particulières pourront 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.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UI 4

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

a) Alimentation en eau potable

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

b) Protection incendie

Toute construction ou installation doit être à une distance des bouches à eau conforme aux dispositions réglementaires de défense contre l'incendie ou être équipée d'une réserve incendie y satisfaisant

c) Assainissement

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au zonage d'assainissement.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement par des canalisations souterraines est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires.

Eaux pluviales

Tout aménagement sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit être assurée sur le terrain. Les aménagements réalisés doivent garantir l'infiltration des eaux à la parcelle, sauf en cas d'impossibilité technique où l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pourra se faire via un branchement direct sur les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet conformément à la réglementation en vigueur.

Les volumes des eaux pluviales dirigés vers les différents exutoires ne devront pas être augmentés de façon significative. L'excédent d'eau rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales doit se faire avec un débit de fuite global maximum de 1L/s/ha de la surface totale de la parcelle aménagée. Ce rejet maximum vaut pour une pluie de retour 10 ans.

Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, toiture végétalisée,...) doivent être privilégiées systématiquement afin de limiter et d'étaler dans le temps les apports au réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

d) Desserte téléphonique, électrique et câble

Les lignes de télécommunications 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 télécommunication situés en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée – publique à déterminer en accord avec les services techniques compétents (concessionnaires, gestionnaires de réseaux,...).

ARTICLE UI 5

LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UI 6

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

A l'exception des locaux annexes (constructions de faible importance en lien avec les activités autorisées, destinées au contrôle des entrées, au stockage de cycles, etc.), les constructions, dépôts et aires de stockage doivent être réalisés à 5 m au moins de l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou projetées.

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'implantation par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou voies privées doivent être appliquées à chacun des lots.

ARTICLE UI7

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles seront implantées de manière à assurer un libre accès aux moyens de lutte contre l'incendie.

Les constructions nouvelles devront être implantées avec un retrait de 5 m au moins des limites séparatives.

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives doivent être appliquées à chacun des lots.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implantent :

- soit d'une limite séparative latérale à l'autre,
- soit sur une limite séparative latérale,
- soit en retrait des limites.

Dans le cas d'une implantation de la construction en limite séparative, la façade de la construction située sur la limite séparative doit être aveugle.

ARTICLE UI 8

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

Sans objet.

ARTICLE UI 9

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

La règle précédente ne s'applique pas dans le cas de l'aménagement ou du changement de destination de constructions dont l'emprise au sol excéderait celle autorisée dans la zone, l'emprise maximale autorisée se limitant alors à l'emprise existante de la construction.

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'emprise au sol doivent être appliquées à chacun des lots.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UI 10

LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le « niveau 0 » de hauteur de la construction est calculé par rapport au terrain naturel et à l'axe central de la construction.

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres au faîtage.

La hauteur n'est pas limitée pour les éléments de superstructure ponctuels nécessaires au bon fonctionnement de l'activité (cheminées, ...) à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations aux abords, revêtements et couleurs, ...).

Dans le cas de l'aménagement ou du changement de destination de constructions dont la hauteur excède celle autorisée dans la zone, la hauteur autorisée se limite alors à la hauteur existante de la construction.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UI 11

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

Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions pourront être retenues lors de la demande et de l'instruction du permis de construire ou de l'autorisation d'urbanisme pour des constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables ou la réalisation de construction d'architecture innovante.

a) Règles générales

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de manière à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue du village, ni à l'harmonie des paysages. Les extensions des constructions doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.

Les coloris utilisés doivent faire partie du nuancier détaillé en annexe du présent règlement.

Les constructions doivent respecter les prescriptions architecturales et tenir compte des recommandations suivantes.

Construction à usage d'activités autorisées :

L'emploi de tôles métalliques non laquées est interdit.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, badigeonnés ou peints est interdit.

L'emploi de toute couleur criarde sur une grande surface et du blanc pur est interdit.

Construction à usage d'habitation :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, badigeonnés ou peints est interdit.

L'emploi de toute couleur criarde sur une grande surface et du blanc pur est interdit.

A l'exception des vérandas et des toits terrasses, la pente des toitures des habitations neuves ne doit pas être inférieure à 40° sur l'horizontale.

b) Enduits extérieurs, couleurs et matériaux

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Dans le cadre de l'extension de construction ou de la réalisation d'une nouvelle construction, les murs et la toiture de celle-ci doivent être réalisés en harmonie avec la construction existante.

Les teintes des enduits extérieurs doivent se rapporter aux tons référencés en annexe N°3 (nuancier).

Les matériaux autres que les matériaux de parement devront recevoir un enduit.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (de types briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Parallèlement, les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, brique, enduit traditionnel) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

L'emploi de matériaux d'aspect similaire au bac acier non revêtu ou galvanisé est interdit.

L'emploi de brique pour le parement des façades est autorisé.

La végétalisation des façades et des toitures peut être prévue sous réserve que son intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.

c) Panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être regroupés en un seul ensemble. Les formes simples et rectangulaires et l'implantation en bas de toiture (alignement à l'égout de rive à rive) doivent être favorisées. Les panneaux doivent être harmonisés au reste de la composition de la façade et des ouvertures en toiture.

L'implantation de panneaux solaires sur les bâtiments annexes (garage, auvent, brise-soleil, cabanon de jardin...) doit être favorisée.

Les panneaux solaires doivent être encastrés dans la toiture.

d) Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel, et être en harmonie avec la construction principale ou les clôtures voisines.

Les clôtures devront avoir une hauteur maximale de 2,50 m. La hauteur se mesure par rapport au terrain naturel. En cas de terrain en pente, la clôture devra respecter la déclivité du terrain naturel.

Les matériaux et la couleur mis en œuvre doivent s'harmoniser avec ceux des façades des constructions et le paysage dans lequel s'insère la construction. Les grillages seront de teinte foncée.

Les murs de clôture existants seront conservés et restaurés à l'identique si nécessaire.

En limite des voies et de l'espace public, les clôtures devront être constituées :

- soit d'un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage : la hauteur du mur sera au moins égale à 1,50 mètres ;
- soit d'un mur bahut : la hauteur de ce mur bahut ne dépassera pas 1 mètre. Cette clôture pourra être doublée d'une haie vive, surmonté d'une clôture en matériaux à claire-voie ou d'un grillage.
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive composée d'essences locales d'une hauteur maximale de 2,50 mètres.

Sont aussi autorisées, les clôtures en lame de matériaux composites à base de bois ou en aluminium laqué.

En limites séparatives, les clôtures devront être constituées :

- soit d'un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage : la hauteur du mur sera au moins égale à 1,50 mètres ;
- soit d'une haie vive composée d'essences locales doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 2,50 mètres.

Sont aussi autorisées, les clôtures en lame de matériaux composites à base de bois ou en aluminium laqué.

L'emploi de treillage en bois est autorisé.

Il est interdit d'utiliser :

- à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaing, briques creuses,...),
- des clôtures constituées de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage (brise-vues - de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles),
- des clôtures en plaques de béton brut.
- des clôtures en thuyas.

e) Divers

Les souches de cheminées sur les faîtages doivent s'intégrer de façon harmonieuse au bâti existant.

Tout accessoire de climatisation, pompe à chaleur ou autre dispositif technique générant des nuisances sonores est interdit sur une façade sur rue ou sur une façade visible depuis le domaine public et doit être habillé d'un coffret technique.

Pour tout accessoire de communication (antenne), il sera favorisé l'implantation la moins visible possible depuis le domaine public.

L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial ou artisanal peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur, afin d'assurer son intégration architecturale au sein du bourg.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées, sauf impossibilité technique, et dans ce cas, placées en des lieux non visibles depuis la voie publique.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UI 12

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

a) Principes

Toutes dispositions doivent être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération, qui répondront aux besoins des constructions et installations et suivront les règles définies au paragraphe b) du présent article.

Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes des stationnements pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement des véhicules, est de 25 m² (à titre indicatif et à l'exclusion de véhicules lourds) ; chaque place devra avoir des dimensions au moins égales à 2,30 m x 5 m avec un dégagement de 5 m.

Les rampes des garages et aires de stationnement devront être conçues pour que la cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte et avec une pente inférieure à 5 % dans les trois derniers mètres permettant l'accès au domaine public.

b) Règles de stationnement

Construction à usage d'habitation :

Dans le cas de réhabilitation, de restauration ou d'aménagement, il est exigé au minimum une place par logement créé, les logements existants n'étant pas pris en compte.

Dans le cas de construction neuve ou de reconstruction, il est exigé la création de 2 places par logement.

Cycles : 1m² par logement.

Constructions à usage de bureaux et d'artisanat:

Une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher.

Cycles : 1m² par bureau.

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

Une place de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher.

Constructions et installations nécessaires aux 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. Une note exprimant ces besoins sera jointe à la demande d'autorisation du droit des sols.

Les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs devront également être prévus.

ARTICLE UI 13

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

Plantations :

50% des marges de reculement par rapport aux voies seront traités en espaces verts inaccessibles aux véhicules.

Surfaces en pleine terre : 20% de la superficie de l'unité foncière doivent être en pleine terre. Les aménagements et les extensions des constructions autorisées peuvent déroger à cette règle.

Les aires extérieures de stockage seront masquées par des plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes de préférence d'essence locale.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés. Les haies vives autorisées à l'article 11, ainsi que l'ensemble des plantations seront composées d'espèces végétales locales.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées.

Dispositions inscrites au plan de zonage :

Les plantations d'alignement existantes ou à créer, repérées au plan de zonage, sont à préserver ou à conforter.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UI 14

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UI 15

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UI 16

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication doit être prévu son raccordement au réseau de communication numérique.

PARTIE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUI

ARTICLE 1 AUI 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage d'habitation,
- les entrepôts, sauf ceux mentionnés à l'article AUI2,
- les décharges ainsi que les aires extérieures de stockage, sauf ceux mentionnés à l'article AUI2,
- les activités agricoles,
- les activités hôtelières,
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées,
- l'exploitation de carrières,
- les installations classées soumises à autorisation.

ARTICLE 1 AUI 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'urbanisation ne pourra être réalisée que sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble permettant l'aménagement cohérent de la totalité de la zone, ou au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.

Sous réserve des conditions fixées ci-dessous et des interdictions énumérées à l'article AUI 1, sont admis :

- les activités industrielles, artisanales, commerciales et de bureaux
- les entrepôts liés aux activités industrielles, artisanales, commerciales et de bureaux autorisés, dans la limite de 1 000 m² de surface de plancher.
- les aires extérieures de stockage liées aux activités autorisées dans la zone à condition de n'être pas visibles depuis la voie publique.
- les affouillements et exhaussements de sol, lorsqu'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres

Dans le périmètre de l'orientations d'aménagement et de programmation délimité dans le document graphique du règlement :

La programmation définie dans les orientations d'aménagement et de programmation sera impérativement respectée.

ARTICLE 1 AUI 3

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 la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre

Voirie

Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- être adaptées à la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elles desservent,
- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des déchets, d'y avoir libre accès et circulation,

Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tout véhicule privé et de services publics de faire demi-tour.

Les voies nouvelles devront avoir :

- une largeur de chaussée de 6,50 mètres au minimum,
- une largeur totale d'emprise de 9 mètres au minimum,
- des rayons en plan de 15 mètres sur axe au minimum,
- un trottoir pour piétons.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, des conditions particulières pourront 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.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation délimité dans le document graphique du règlement :

Les principes de liaison définis dans les orientations d'aménagement et de programmation seront impérativement respectés.

ARTICLE 1 AUI 4

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

a) Alimentation en eau potable

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

b) Protection incendie

Toute construction ou installation doit être à une distance des bouches à eau conforme aux dispositions réglementaires de défense contre l'incendie ou être équipée d'une réserve incendie y satisfaisant

c) Assainissement

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au zonage d'assainissement.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement **par** des canalisations souterraines est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires.

Eaux pluviales

Tout aménagement sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit être assurée sur le terrain. Les aménagements réalisés doivent garantir l'infiltration des eaux à la parcelle, sauf en cas d'impossibilité technique où l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pourra se faire via un branchement direct sur les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet conformément à la réglementation en vigueur.

Les volumes des eaux pluviales dirigés vers les différents exutoires ne devront pas être augmentés de façon significative. L'excédent d'eau rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales doit se faire avec un débit de fuite global maximum de 1L/s/ha de la surface totale de la parcelle aménagée.

Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, toiture végétalisée,...) doivent être privilégiées systématiquement afin de limiter et d'étaler dans le temps les apports au réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

d) Desserte téléphonique, électrique et câble

Les lignes de télécommunications 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 télécommunication situés en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée – publique à déterminer en accord avec les services techniques compétents (concessionnaires, gestionnaires de réseaux,...).

ARTICLE 1 AUI 5

LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 1 AUI 6

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

Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 75 mètres de la route départementale 191, dans les secteurs où les dispositions résultant de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent.

A l'exception des locaux annexes (constructions de faible importance en lien avec les activités autorisées, destinées au contrôle des entrées, au stockage de cycles, etc.), les constructions, dépôts et aires de stockage doivent être réalisés à 5 mètres au moins de l'alignement des autres voies.

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'implantation par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou voies privées doivent être appliquées à chacun des lots.

ARTICLE 1 AUI 7

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées de manière à assurer un libre accès aux moyens de lutte contre l'incendie.

Les constructions sont édifiées :

- Soit sur une limite séparative latérale,

- Soit en retrait d'au moins 5 mètres des limites séparatives latérales.

Par rapport aux limites de fond de parcelle, les constructions peuvent être implantées soit sur la limite, soit avec un retrait d'au moins 5 mètres.

En cas d'implantation sur une limite séparative, la façade de la construction doit être aveugle.

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives doivent être appliquées à chacun des lots.

ARTICLE 1 AUI 8

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

Sans objet.

ARTICLE 1 AUI 9

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'emprise au sol doivent être appliquées à chacun des lots.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 AUI 10

LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le « niveau 0 » de hauteur de la construction est calculé par rapport au terrain naturel et à l'axe central de la construction.

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtage.

La hauteur n'est pas limitée pour les éléments de superstructure ponctuels nécessaires au bon fonctionnement de l'activité (cheminées, ...) à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations aux abords, revêtements et couleurs, ...).

Dans le cas de l'aménagement ou du changement de destination de constructions dont la hauteur excède celle autorisée dans la zone, la hauteur autorisée se limite alors à la hauteur existante de la construction.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 AUI 11

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

Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions pourront être retenues lors de la demande et de l'instruction du permis de construire ou de l'autorisation d'urbanisme pour des constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables ou la réalisation de construction d'architecture innovante.

a) Règles générales

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de manière à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue du village, ni à l'harmonie des paysages. Les extensions des constructions doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.

Les coloris utilisés doivent faire partie du nuancier détaillé en annexe du présent règlement.

Les constructions doivent respecter les prescriptions architecturales et tenir compte des recommandations suivantes.

Construction à usage d'activités autorisées :

L'emploi de tôles métalliques non laquées est interdit.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, badigeonnés ou peints est interdit.

L'emploi de toute couleur criarde sur une grande surface et du blanc pur est interdit.

b) Enduits extérieurs, couleurs et matériaux

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Dans le cadre de l'extension de construction ou de la réalisation d'une nouvelle construction, les murs et la toiture de celle-ci doivent être réalisés en harmonie avec la construction existante.

Les teintes des enduits extérieurs doivent se rapporter aux tons référencés en annexe N°3 (nuancier).

Les matériaux autres que les matériaux de parement devront recevoir un enduit.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (de types briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Parallèlement, les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, brique, enduit traditionnel) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

L'emploi de matériaux d'aspect similaire au bac acier non revêtu ou galvanisé est interdit.

L'emploi de brique pour le parement des façades est autorisé.

La végétalisation des façades et des toitures peut être prévue sous réserve que son intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.

c) Panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être regroupés en un seul ensemble.

Les formes simples et rectangulaires et l'implantation en bas de toiture (alignement à l'égout de rive à rive) doivent être favorisées.

Les panneaux doivent être harmonisés au reste de la composition de la façade et des ouvertures en toiture.

Les panneaux solaires doivent être encastrés dans la toiture.

d) Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel, et être en harmonie avec la construction principale ou les clôtures voisines.

Les clôtures devront avoir une hauteur maximale de 2,50 mètres. La hauteur se mesure par rapport au terrain naturel. En cas de terrain en pente, la clôture devra respecter la déclivité du terrain naturel.

Les matériaux et la couleur mis en œuvre doivent s'harmoniser avec ceux des façades des constructions et le paysage dans lequel s'insère la construction.

En limite des voies et de l'espace public, les clôtures devront être constituées :

- soit d'un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage : la hauteur du mur sera au moins égale à 1,50 mètres ;
- soit d'un mur bahut : la hauteur de ce mur bahut ne dépassera pas 1 mètre. Cette clôture pourra être doublée d'une haie vive, surmonté d'une clôture en matériaux à claire-voie ou d'un grillage.
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive composée d'essences locales d'une hauteur maximale de 2,50 mètres.

Sont aussi autorisées, les clôtures en lame de matériaux composites à base de bois ou en aluminium laqué.

En limites séparatives, les clôtures devront être constituées :

- d'une haie vive composée d'essences locales doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 2,50 mètres.

Sont aussi autorisées, les clôtures en lame de matériaux composites à base de bois ou en aluminium laqué.

Il est interdit d'utiliser :

- à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaing, briques creuses,...),
- des clôtures constituées de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage (brise-vues - de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles),
- des clôtures en plaques de béton brut.
- des clôtures en thuyas.

e) Divers

Les souches de cheminées sur les faîtages doivent s'intégrer de façon harmonieuse au bâti existant.

Tout accessoire de climatisation, pompe à chaleur ou autre dispositif technique générant des nuisances sonores est interdit sur une façade sur rue ou sur une façade visible depuis le domaine public et doit être habillé d'un coffret technique.

Pour tout accessoire de communication (antenne), il sera favorisé l'implantation la moins visible possible depuis le domaine public.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées, sauf impossibilité technique, et dans ce cas, placées en des lieux non visibles depuis la voie publique.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 AUI 12

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

a) Principes

Toutes dispositions doivent être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération, qui répondront aux besoins des constructions et installations et suivront les règles définies au paragraphe b) du présent article.

Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes des stationnements pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement des véhicules, est de 25 m² (à titre indicatif et à l'exclusion de véhicules lourds) ; chaque place devra avoir des dimensions au moins égales à 2,30 m x 5 m avec un dégagement de 5 m.

Les rampes des garages et aires de stationnement devront être conçues pour que la cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte et avec une pente inférieure à 5 % dans les trois derniers mètres permettant l'accès au domaine public.

b) Règles de stationnement

Constructions à usage d'activités artisanales, de bureaux, de commerce :

La surface affectée au stationnement sera au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'immeuble.

Constructions et installations nécessaires aux 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. Une note exprimant ces besoins sera jointe à la demande d'autorisation du droit des sols.

ARTICLE 1 AUI 13

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

Plantations :

50% des marges de reculement par rapport aux voies seront traités en espaces verts inaccessibles aux véhicules.

Surfaces en pleine terre : au moins 20% de la superficie de l'unité foncière doit être en pleine terre. Les aménagements et les extensions des constructions autorisées peuvent déroger à cette règle.

Les aires extérieures de stockage seront masquées par des plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes de préférence d'essence locale.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés. Les haies vives autorisées à l'article 11, ainsi que l'ensemble des plantations seront composées d'espèces végétales locales. Tout projet devra comporter un programme et un plan paysager qui seront obligatoirement joints aux demandes d'autorisations d'urbanisme.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées.

Dispositions inscrites au plan de zonage :

Les plantations d'alignement existantes ou à créer, repérées au plan de zonage, sont à préserver ou à conforter.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les périmètres de l'orientations d'aménagement et de programmation délimité dans le document graphique du règlement :

Les principes de paysagmeent définis dans les orientations d'aménagement et de programmation seront impérativement respectés.

ARTICLE 1 AUI 14

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE 1 AUI 15

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE 1 AUI 16

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication doit être prévu son raccordement au réseau de communication numérique.

PARTIE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

ARTICLE N 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone N :

- Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article N2.
- Sont interdit à l'intérieur du périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable les occupations et utilisations du sol listées dans l'arrêté préfectoral du 09 février 2007.

Dans le secteur Nt,

Sont interdits :

- Les activités artisanales et industrielles,
- Les entrepôts,
- Les constructions à usage d'activités forestières et agricoles sauf celles mentionnées à l'article 2 du secteur Nt,
- La création de constructions à usage d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article 2 du secteur Nt,
- Les activités commerciales et de bureaux, sauf celles mentionnées à l'article 2 du secteur Nt,
- Les décharges et les dépôts à l'air libre,
- Les installations classées soumises à autorisation,
- Toute autre occupation et utilisation du sol qui ne répond pas aux conditions fixées à l'article 2 du secteur Nt.

Dans la bande des 50 mètres de protection de la lisière des bois et massifs boisés et dans les espaces boisés classés identifiés sur le document graphique, toute construction est interdite, excepté pour les constructions et installations nécessaires aux services publics de transport d'énergie (pylônes, ouvrage de gestion de l'eau (assainissement, station de pompage...), ou d'intérêt collectif si et seulement si pour des raisons techniques, elles ne peuvent s'implanter ailleurs.

ARTICLE N 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

Dans la zone N :

- L'extension, la restauration des installations et constructions liées à l'agriculture et à l'exploitation forestière, satisfaisant à la réglementation en vigueur les concernant, et n'entraînant pas pour le voisinage une aggravation des nuisances et dangers,
- Les ouvrages et installations liés aux voies et infrastructures,
- Les installations et aménagements liés aux services publics et d'intérêt collectif,
- L'aménagement, l'adaptation, la réfection dans le volume existant,
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils aient pour objet principal la gestion et la rétention des eaux pluviales ou qu'ils soient nécessaires à la réhabilitation de zones humides, sous réserve des conditions fixées par le Code de l'Environnement.

Dispositions particulières aux « espaces d'intérêt biologique à protéger » :

Est admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Le défrichage pour l'entretien des mares dans un rayon de 5 mètres autour de ces mares.

Dans le secteur Nt :

- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations.
- Les constructions à usage d'activités commerciales, et de bureaux liées aux activités de camping – caravaning et de parc résidentiel de loisirs, à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances et qu'elles soient compatibles avec la préservation du caractère naturel du site, dans la limite de 100 m² de surface de plancher.
- Les aménagements et installations légères démontables liées aux activités de loisirs et de plein air à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances et qu'elles soient compatibles avec la préservation du caractère naturel du site et dans la limite de 40 m² de surface de plancher.

Dans le secteur Ns :

- Les aménagements et installations légères démontables liées aux activités de loisirs et de plein air à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances et qu'elles soient compatibles avec la préservation du caractère naturel du site et dans la limite de 100 m² de surface de plancher.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics de transport d'énergie et de gestion des réseaux d'assainissement (pylônes, ouvrages ...) sont autorisées si, pour des raisons techniques, elles ne peuvent s'implanter ailleurs sur la commune.

ARTICLE N3

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 la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre

Voirie

Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- être adaptées à la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elles desservent,
- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des déchets, d'y avoir libre accès et circulation,

Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tout véhicule privé et de services publics de faire demi-tour.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, des conditions particulières pourront 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.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N4

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

a) Alimentation en eau potable

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

b) Protection incendie

Toute construction ou installation doit être à une distance des bouches à eau conforme aux dispositions réglementaires de défense contre l'incendie ou être équipée d'une réserve incendie y satisfaisant

c) Assainissement

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au zonage d'assainissement.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement **par** des canalisations souterraines est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduelles. A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel.

Ces installations doivent, autant que possible, être conçues pour se raccorder sur le réseau d'assainissement lors de sa mise en place. Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité concernée.

En cas d'assainissement autonome, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver une surface libre située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Cette surface devra être accessible pour l'exercice du contrôle et l'entretien prévus par la Loi sur l'eau.

Eaux pluviales

Tout aménagement sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit être assurée sur le terrain. Les aménagements réalisés doivent garantir l'infiltration des eaux à la parcelle, sauf en cas d'impossibilité technique où l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pourra se faire via un branchement direct sur les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet conformément à la réglementation en vigueur.

Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, toiture végétalisée,...) doivent être privilégiées systématiquement afin de limiter et d'étaler dans le temps les apports au réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

d) Desserte téléphonique, électrique et câble

Les lignes de télécommunications 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 télécommunication situés en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée – publique à déterminer en accord avec les services techniques compétents (concessionnaires, gestionnaires de réseaux,...).

ARTICLE N5

LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE N6

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

- Zone N et sur le secteur Nt

Les constructions s'implantent en retrait :

- d'au moins 75 mètres de la route départementale 191, dans les secteurs où les dispositions résultant de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent ;
- de 10 mètres de l'alignement des autres routes départementales ;
- de 6 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les autres voies.

Dans le secteur Ns, les constructions s'implantent en retrait avec une marge de minimum 5 mètres.

Dans toute la zone, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implantent à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE N7

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Zone N et secteur Nt

Les constructions s'implantent en retrait avec un recul d'au moins 8 mètres des limites séparatives.

Les extensions des constructions sont interdites dans la bande des 50 mètres de protection de la lisière des bois et massifs boisés identifiés sur le document graphique.

- Secteur Ns

Les constructions s'implantent en retrait avec un recul d'au moins 5 mètres des limites séparatives.

Dans toute la zone, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implantent sur une limite, sur les deux limites ou en retrait.

ARTICLE N8

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

Sans objet.

ARTICLE N9

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Dans la zone

Les constructions ne doivent pas dépasser 100m² d'emprise au sol.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Secteur Nt :

Sont autorisées dans la limite de 100 m² d'emprise au sol :

- Les constructions à usage d'activités commerciales et de bureaux liées aux activités de camping – caravanning ;
- Les installations légères démontables ;
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif liées au sport et aux loisirs.

Sont autorisées dans la limite de 40 m² d'emprise au sol, les installations légères démontables.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N10

LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le « niveau 0 » de hauteur de la construction est calculé par rapport au terrain naturel et à l'axe central de la construction.

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4 mètres au faîtage.

Dans le cas de l'aménagement ou du changement de destination de constructions dont la hauteur excède celle autorisée dans la zone, la hauteur autorisée se limite alors à la hauteur existante de la construction.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N11

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

Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions pourront être retenues lors de la demande et de l'instruction du permis de construire ou de l'autorisation d'urbanisme pour des constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables ou la réalisation de construction d'architecture innovante.

a) Règles générales

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de manière à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue du bourg, ni à l'harmonie des paysages. Les extensions des constructions doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.

La hauteur du nouveau bâti doit s'harmoniser avec les constructions mitoyennes et leur égout de toit. La hauteur des niveaux des constructions existantes doit être respectée de façon à maintenir les façades et pignons de manière harmonieuse.

Les coloris utilisés pour les constructions doivent faire partie du nuancier détaillé en annexe du présent règlement.

Les utilisateurs des sols peuvent se reporter au cahier de recommandations architecturales en annexe du présent règlement.

b) Enduits extérieurs, couleurs et matériaux

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Dans le cadre d'une extension de la construction principale, les façades doivent être réalisées avec des matériaux semblables à la construction existante.

En ce qui concerne les vérandas et les annexes*, les façades doivent être réalisées avec des matériaux du même type que ceux de la construction principale, si ceux-ci sont autorisés. Le bois et le verre sont admis à condition de ne pas être visibles depuis le domaine public.

Les teintes des enduits extérieurs doivent se rapporter aux tons référencés en annexe N°3 (nuancier).

Les matériaux autres que les matériaux de parement devront recevoir un enduit.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (de types briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Parallèlement, les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, brique, enduit traditionnel) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

L'usage en façade de faux pans de bois*, fausses briques, bardages métalliques et plastique, de produits verriers (en dehors des ouvertures), de bois de teinte naturelle ou vernis constituant un parement continu, de parements de pierre, de carrelage et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet est interdit.

c) Toitures

Les pentes de toiture seront comprises entre 35° et 45° exception faite des pentes de toit des abris de jardin et vérandas qui pourront être inférieures à 35°.

A l'exception des vérandas et annexes, le toit est à deux ou quatre pentes, et les pentes sont symétriques. Les toitures des constructions ne doivent comporter aucun débord sur pignon.

Le faîtage est parallèle à la longueur du bâtiment. La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou à une des limites séparatives latérales.

Les couvertures de toiture seront de ton vieilli. Les teintes des tuiles doivent se rapporter aux tons référencés en annexe N°3 (nuancier).

Ces règles peuvent ne pas être appliquées en cas d'une impossibilité technique due à la pente existante de la charpente et en cas de réhabilitation sans changement de destination.

En ce qui concerne les annexes (excepté les abris de jardin), leur toiture sera réalisée avec un matériau du même type que le toit de la construction principale si celui-ci est autorisé.

En ce qui concerne les abris de jardin, les matériaux de type tôle sont interdits. Les toits à une pente sont autorisés pour ce type de construction.

Les toitures végétalisées sont autorisées. Dans ce cas, le nombre de pans et la pente de la toiture pourront être différents de la règle énoncée ci-dessus.

d) Ouvertures de toit

Les percements en toiture seront constitués :

- soit par des châssis vitrés posés dans le pan du toit. Leur largeur sera limitée à 130 cm.
- soit par des lucarnes traditionnelles à 2 ou 3 pans. Ces dernières doivent reposer sur le mur de façade.

Elles seront bâties dans le même matériau que la façade. Leur toiture doit respecter deux pentes symétriques. Leur largeur ne peut excéder celle de la largeur des huisseries situées aux niveaux inférieurs. La hauteur de chaque lucarne et châssis de toit sera supérieure à sa largeur.

Les puits de lumière sont autorisés.

Afin d'intégrer les châssis de toit à la construction, il est nécessaire :

- de limiter leur nombre et leur dimension,
- de les placer symétriquement et sur une seule ligne par rapport aux ouvertures du rez-de-chaussée,
- et de les incorporer par une pose de type encastrée, sans saillie.

Le nombre d'ouvertures en toiture est limité à une lucarne (ou un châssis de toit dont le velux) par élément de 3 m linéaire de long pan.

e) Percements et menuiseries

Les débords sont interdits.

Les menuiseries peintes doivent être de couleur non agressive (gris, gris-bleu, beige, tabac, vert-gris, lie de vin,...).

Les teintes des menuiseries doivent se rapporter aux tons référencés en annexe (nuancier).

Les volets roulants sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans la façade et ne produisent pas de saillie.

f) Panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être regroupés en un seul ensemble. Les formes simples et rectangulaires et l'implantation en bas de toiture (alignement à l'égout de rive à rive) doivent être favorisées. Les panneaux doivent être harmonisés au reste de la composition de la façade et des ouvertures en toiture.

L'implantation de panneaux solaires sur les bâtiments annexes (garage, auvent, brise-soleil, cabanon de jardin...) doit être favorisée.

Les panneaux solaires doivent être encastrés dans la toiture.

Pour les grandes installations, favoriser l'implantation sur des pans entiers de toiture, en remplacement des éléments de couverture.

g) Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel, et être en harmonie avec la construction principale ou les clôtures voisines.

Les clôtures devront avoir une hauteur maximale de 2 mètres. La hauteur se mesure par rapport au terrain naturel. En cas de terrain en pente, la clôture devra respecter la déclivité du terrain naturel.

Les matériaux et la couleur mis en œuvre doivent s'harmoniser avec ceux des façades des constructions et le paysage dans lequel s'insère la construction. Les grillages seront de teinte foncée.

Les murs de clôture existants seront conservés et restaurés à l'identique si nécessaire.

En limite des voies et de l'espace public, les clôtures devront être constituées :

- soit d'un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage : la hauteur du mur sera au moins égale à 1,50 mètres ;
- soit d'un mur bahut : la hauteur de ce mur bahut ne dépassera pas 1 mètre. Cette clôture pourra être doublée d'une haie vive, surmonté d'une clôture en matériaux à claire-voie ou d'un grillage.
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive composée d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Sont aussi autorisées, les clôtures en lames de matériaux composites à base de bois ou en aluminium laqué.

En limites séparatives, les clôtures devront être constituées :

- soit d'un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage : la hauteur du mur sera au moins égale à 1,50 mètres ;
- soit d'une haie vive composée d'essences locales doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Sont aussi autorisées, les clôtures en lames de matériaux composites à base de bois ou en aluminium laqué.

L'emploi de treillage en bois est autorisé.

Il est interdit d'utiliser :

- à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaing, briques creuses,...),
- des clôtures constituées de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage (brise-vues - de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles),
- des clôtures en plaques de béton brut.
- des clôtures en thuyas.

h) Annexes et vérandas

La multiplication de petits bâtiments est à éviter.

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et formes avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y accolant à la manière d'une dépendance.

i) Divers

Les souches de cheminées sur les faîtages doivent s'intégrer de façon harmonieuse au bâti existant.

Tout accessoire de climatisation, pompe à chaleur ou autre dispositif technique générant des nuisances sonores est interdit sur une façade sur rue ou sur une façade visible depuis le domaine public et doit être habillé d'un coffret technique.

Pour tout accessoire de communication (antenne), il sera favorisé l'implantation la moins visible possible depuis le domaine public.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées, sauf impossibilité technique, et dans ce cas, placées en des lieux non visibles depuis la voie publique.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 12

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, à l'intérieur de la propriété.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les règles définies au paragraphe b) du présent article.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement des véhicules, est de 25 m² (à titre indicatif et à l'exclusion de véhicules lourds) ; chaque place devra avoir des dimensions au moins égales à 2,30 m x 5 m avec un dégagement de 5 m.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

Construction à usage d'habitation :

Il est exigé la création de 2 places par logement.

Constructions à usage d'activités de bureaux, de commerce :

La surface affectée au stationnement sera au moins égale à 60% de la surface de plancher de la construction.

Constructions à usage d'activités hôtelières:

Pour les installations de camping-caravaning et parcs résidentiels de loisirs, le nombre d'aires doit permettre le stationnement de tous les véhicules des usagers, des visiteurs et des services, de jour comme de nuit.

Constructions et installations nécessaires aux 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. Une note exprimant ces besoins sera jointe à la demande d'autorisation du droit des sols.

ARTICLE N 13

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

Plantations : Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces non bâtis autour des constructions doivent être plantés.

Les haies vives autorisées à l'article 11, ainsi que l'ensemble des plantations seront composées d'espèces végétales locales.

Dispositions inscrites au plan de zonage :

Les cheminements inscrits au plan de zonage sont à préserver, à renforcer ou à créer.

Les plantations d'alignement existantes ou à créer, repérés au plan de zonage sont à préserver ou à conforter.

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et R 130.1 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE N 14

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

PARTIE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Extrait du rapport de présentation : « Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant que « espace paysager à protéger » et « plantations d'alignement » en application de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire tout ou partie d'un « espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement » identifiés en application de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers. »

ARTICLE A1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sur la zone A, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toute occupation et utilisation du sol qui ne répond pas aux conditions fixées à l'article A2.

Sont interdites à l'intérieur du périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable, les occupations et utilisations du sol listées dans l'arrêté préfectoral du 09 février 2007.

Dans la bande des 50 mètres de protection de la lisière des bois et massifs boisés identifiés sur le document graphique, toute construction est interdite, excepté pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (pylônes, ouvrage de gestion de l'eau (assainissement, station de pompage...), si et seulement si pour des raisons techniques, elles ne peuvent s'implanter ailleurs.

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger » et « plantations d'alignement »

Est interdit, à moins qu'il ne respecte les conditions édictées aux articles 2 et 13 ci-après :

- l'abattage d'un élément de patrimoine végétal repris sous la forme d' « espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement ».

ARTICLE A2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sur la zone A, excepté le secteur Ac, sous réserve des conditions fixées ci-dessous, de l'absence de préjudice à l'agriculture et aux gisements de matériaux, et des interdictions énumérées à l'article A 1, sont admis :

- Les aménagements et transformations des constructions et installations existantes, classées ou non, strictement liées et nécessaires aux activités des exploitations agricoles et à l'exploitation forestière,
- Les ouvrages et installations liés aux voies et infrastructures,
- Les installations et aménagements liés aux services publics et d'intérêt collectif,
- Les constructions liées à des équipements d'infrastructure, susceptibles d'être réalisés dans la zone,
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole ou aux travaux d'assainissement, ou à condition qu'ils aient pour objet principal la gestion et la rétention des eaux pluviales, la restauration et création de talus, ou qu'ils soient nécessaires à la réhabilitation de zones humides, sous réserve des conditions fixées par le Code de l'Environnement.

Sur le secteur Ac, sous réserve des conditions fixées ci-dessous, de l'absence de préjudice à l'agriculture et aux gisements de matériaux, et des interdictions énumérées à l'article A 1, sont admis :

- Les constructions et installations, classées ou non, strictement liées et nécessaires aux activités des exploitations agricoles et à l'exploitation forestière.

- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaire à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient situées à proximité du siège d'exploitation,
- Les constructions et installations destinées à l'accueil d'activités et de lieux d'hébergement liés au tourisme rural (gîte, chambre d'hôte, camping à la ferme...) dans la mesure où cette activité fait suite à une diversification de l'exploitation agricole existante.
- Les ouvrages et installations liés aux voies et infrastructures,
- Les installations et aménagements liés aux services publics et d'intérêt collectif,
- Les constructions liées à des équipements d'infrastructure, susceptibles d'être réalisés dans la zone,
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole ou aux travaux d'assainissement, ou à condition qu'ils aient pour objet principal la gestion et la rétention des eaux pluviales, la restauration et création de talus, ou qu'ils soient nécessaires à la réhabilitation de zones humides, sous réserve des conditions fixées par le Code de l'Environnement.

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger » et « plantations d'alignement »

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les élagages d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie de l'arbre ou du bouquet d'arbres.
- Sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées à l'article 13, l'abattage, pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité publique, d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement » est autorisé.

ARTICLE A3

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 la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre

Voirie

Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- être adaptées à la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elles desservent,
- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des déchets, d'y avoir libre accès et circulation,

Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tout véhicule privé et de services publics de faire demi-tour.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, des conditions particulières pourront 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.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A4

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

a) Alimentation en eau potable

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

b) Protection incendie

Toute construction ou installation doit être à une distance des bouches à eau conforme aux dispositions réglementaires de défense contre l'incendie ou être équipée d'une réserve incendie y satisfaisant

c) Assainissement

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au zonage d'assainissement.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement **par** des canalisations souterraines est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires. A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel.

Ces installations doivent, autant que possible, être conçues pour se raccorder sur le réseau d'assainissement lors de sa mise en place. Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité concernée.

En cas d'assainissement autonome, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver une surface libre située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Cette surface devra être accessible pour l'exercice du contrôle et l'entretien prévus par la Loi sur l'eau.

Eaux pluviales

Tout aménagement sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit être assurée sur le terrain. Les aménagements réalisés doivent garantir l'infiltration des eaux à la parcelle, sauf en cas d'impossibilité technique où l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pourra se faire via un branchement direct sur les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet conformément à la réglementation en vigueur.

Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, toiture végétalisée,...) doivent être privilégiées systématiquement afin de limiter et d'étaler dans le temps les apports au réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

d) Desserte téléphonique, électrique et câble

Les lignes de télécommunications 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 télécommunication situés en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée – publique à déterminer en accord avec les services techniques compétents (concessionnaires, gestionnaires de réseaux,...).

ARTICLE A5

LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE A6

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

Les constructions devront être implantées en retrait :

- d'au moins 75 m de la route départementale 191, dans les secteurs où les dispositions résultant de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent ;
- de 10 mètres de l'alignement des autres routes départementales ;
- de 6 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les autres voies.

ARTICLE A7

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées avec un recul d'au moins 8 mètres des limites séparatives.

Les extensions des constructions sont interdites dans la bande des 50 mètres de protection de la lisière des bois et massifs boisés identifiés sur le document graphique.

ARTICLE A8

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

Sans objet.

ARTICLE A9

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE A10

LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le « niveau 0 » de hauteur de la construction est calculé par rapport au terrain naturel et à l'axe central de la construction.

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder :

- 7 mètres au faîtage pour les constructions à usage d'habitation,
- 10 mètres au faîtage pour les bâtiments agricoles.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4 mètres au faîtage.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 11

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

Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions pourront être retenues lors de la demande et de l'instruction du permis de construire ou de l'autorisation d'urbanisme pour des constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables ou la réalisation de construction d'architecture innovante.

a) Règles générales

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de manière à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue du bourg, ni à l'harmonie des paysages. Les extensions des constructions doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.

La hauteur du nouveau bâti doit s'harmoniser avec les constructions mitoyennes et leur égout de toit. La hauteur des niveaux des constructions existantes doit être respectée de façon à maintenir les façades et pignons de manière harmonieuse.

Les coloris utilisés pour les constructions doivent faire partie du nuancier détaillé en annexe du présent règlement.

Les utilisateurs des sols peuvent se reporter au cahier de recommandations architecturales en annexe du présent règlement.

b) Enduits extérieurs, couleurs et matériaux

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Dans le cadre d'une extension de la construction principale, les façades doivent être réalisées avec des matériaux semblables à la construction existante.

Les matériaux autres que les matériaux de parement devront recevoir un enduit.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (de types briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Parallèlement, les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, brique, enduit traditionnel) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

c) Toitures

Les pentes de toiture seront comprises entre 35° et 45° exception faite des pentes de toit des abris de jardin et vérandas qui pourront être inférieures à 35°.

A l'exception des vérandas et annexes, le toit est à deux ou quatre pentes, et les pentes sont symétriques. Les toitures des constructions ne doivent comporter aucun débord sur pignon.

Le faîtage est parallèle à la longueur du bâtiment. La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou à une des limites séparatives latérales.

Les couvertures de toiture seront de ton vieilli. Les teintes des tuiles doivent se rapporter aux tons référencés en annexe (nuancier).

Ces règles peuvent ne pas être appliquées en cas d'une impossibilité technique due à la pente existante de la charpente et en cas de réhabilitation sans changement de destination.

En ce qui concerne les annexes* (excepté les abris de jardin), leur toiture sera réalisée avec un matériau du même type que le toit de la construction principale si celui-ci est autorisé.

En ce qui concerne les abris de jardin, les matériaux de type tôle sont interdits. Les toits à une pente sont autorisés pour ce type de construction.

Les toitures végétalisées sont autorisées. Dans ce cas, le nombre de pans et la pente de la toiture pourront être différents de la règle énoncée ci-dessus.

d) Ouvertures de toit

Les percements en toiture seront constitués :

- soit par des châssis vitrés posés dans le pan du toit. Leur largeur sera limitée à 130 cm.
- soit par des lucarnes traditionnelles à 2 ou 3 pans. Ces dernières doivent reposer sur le mur de façade.

Elles seront bâties dans le même matériau que la façade. Leur toiture doit respecter deux pentes symétriques. Leur largeur ne peut excéder celle de la largeur des huisseries situées aux niveaux inférieurs. La hauteur de chaque lucarne et châssis de toit sera supérieure à sa largeur.

Afin d'intégrer les châssis de toit à la construction, il est nécessaire :

- de limiter leur nombre et leur dimension,
- de les placer symétriquement et sur une seule ligne par rapport aux ouvertures du rez-de-chaussée,
- et de les incorporer par une pose de type encastrée, sans saillie.

Le nombre d'ouvertures en toiture est limité à une lucarne (ou un châssis de toit dont le velux) par élément de 3 m linéaire de long pan.

e) Percements et menuiseries

Les débords sont interdits.

Les menuiseries peintes doivent être de couleur non agressive (gris, gris-bleu, beige, tabac, vert-gris, lie de vin,...).

Les teintes des menuiseries doivent se rapporter aux tons référencés en annexe (nuancier).

Les volets roulants sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans la façade et ne produisent pas de saillie.

f) Panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être regroupés en un seul ensemble. Les formes simples et rectangulaires et l'implantation en bas de toiture (alignement à l'égout de rive à rive) doivent être favorisées. Les panneaux doivent être harmonisés au reste de la composition de la façade et des ouvertures en toiture.

L'implantation de panneaux solaires sur les bâtiments annexes (garage, auvent, brise-soleil, cabanon de jardin...) doit être favorisée.

Les panneaux solaires doivent être encastrés dans la toiture.

Pour les grandes installations, favoriser l'implantation sur des pans entiers de toiture, en remplacement des éléments de couverture.

g) Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel, et être en harmonie avec la construction principale ou les clôtures voisines.

Les clôtures devront avoir une hauteur maximale de 2 m. La hauteur se mesure par rapport au terrain naturel. En cas de terrain en pente, la clôture devra respecter la déclivité du terrain naturel.

Les matériaux et la couleur mis en œuvre doivent s'harmoniser avec ceux des façades des constructions et le paysage dans lequel s'insère la construction. Les grillages seront de teinte foncée.

Les murs de clôture existants seront conservés et restaurés à l'identique si nécessaire.

En limite des voies et de l'espace public, les clôtures devront être constituées :

- soit d'un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage : la hauteur du mur sera au moins égale à 1,50 mètres ;
- soit d'un mur bahut : la hauteur de ce mur bahut ne dépassera pas 1 mètre. Cette clôture pourra être doublée d'une haie vive, surmonté d'une clôture en matériaux à claire-voie ou d'un grillage.
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive composée d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Sont aussi autorisées, les clôtures en lames de matériaux composites à base de bois ou en aluminium laqué.

En limites séparatives, les clôtures devront être constituées :

- soit d'un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage : la hauteur du mur sera au moins égale à 1,50 mètres ;
- soit d'une haie vive composée d'essences locales doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Sont aussi autorisées, les clôtures en lames de matériaux composites à base de bois ou en aluminium laqué.

L'emploi de treillage en bois est autorisé.

Il est interdit d'utiliser :

- à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaing, briques creuses,...),
- des clôtures constituées de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage (brise-vues - de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles),
- des clôtures en plaques de béton brut.
- des clôtures en thuyas.

h) Annexes et vérandas

La multiplication de petits bâtiments est à éviter.

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et formes avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y accolant à la manière d'une dépendance.

i) Divers

Les souches de cheminées sur les faîtages doivent s'intégrer de façon harmonieuse au bâti existant.

Tout accessoire de climatisation, pompe à chaleur ou autre dispositif technique générant des nuisances sonores est interdit sur une façade sur rue ou sur une façade visible depuis le domaine public et doit être habillé d'un coffret technique.

Pour tout accessoire de communication (antenne), il sera favorisé l'implantation la moins visible possible depuis le domaine public.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées, sauf impossibilité technique, et dans ce cas, placées en des lieux non visibles depuis la voie publique.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A12

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, à l'intérieur de la propriété.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement des véhicules, est de 25 m² (à titre indicatif et à l'exclusion de véhicules lourds) ; chaque place devra avoir des dimensions au moins égales à 2,30 m x 5 m avec un dégagement de 5 m.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

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. Une note exprimant ces besoins sera jointe à la demande d'autorisation du droit des sols.

ARTICLE A13

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

Plantations : Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces non bâtis autour des constructions doivent être plantés.

Des écrans végétaux doivent être réalisés aux abords des bâtiments agricoles.

Les haies vives autorisées à l'article 11, ainsi que l'ensemble des plantations seront composées d'espèces végétales locales.

Dispositions inscrites au plan de zonage :

Les plantations d'alignement existantes ou à créer, repérées au plan de zonage sont à préserver ou à conforter.

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et R 130.1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A14

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

PARTIE 6

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EMPLACEMENTS RESERVES

LES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	Localisation	Destination	Références cadastrales	Superficie	Bénéficiaires
ER1	Chemin Creux	aménagement	N°396p	6 38 m²	Commune

PARTIE 7

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES A PRESERVER

ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI A PROTEGER

Les éléments du patrimoine bâti repérés aux documents graphiques du règlement et protégés au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme sont :

L'église Saint-Michel, Grande rue

L'église Saint-Michel de Boissy-le-Cutté représente un élément marquant le cœur du village. Elle a été construite en 1866 sur l'emplacement d'une ancienne chapelle devenue trop petite entourée d'un cimetière. Elle est composée d'un seul vaisseau couvert d'un plafond en berceau, dont les entrails de charpente sont apparents. L'édifice a été entièrement restauré, vers 1890, sous l'impulsion du curé de Boissy. Deux inscriptions scellées sur le mur intérieur de la façade ouest évoquent la réalisation des vitraux du chœur, en 1890, et des peintures de la nef l'année suivante. Les supports de la tribune sont peints de motifs simples, dans un esprit néo-gothique. L'ensemble de l'édifice a reçu une couverture d'ardoises.

Plusieurs objets présents à l'intérieur et un bas-relief de l'église datant du XVII^e siècle et représentant des armoiries sont classés.

Depuis la route principale, cet édifice forme, par sa présence et ses dimensions, un élément de repère fort pour le centre du bourg.



La mairie, Cour de la Mairie, 2 grande Rue



Cet ancien corps de ferme imposant est remarquable par les contreforts présents sur le pignon, associés à une cheminée en brique sur toute la hauteur du bâtiment. Il possède des volumes intéressants, et la trame régulière des ouvertures a été respectée lors des rénovations.

Grange d'une ancienne ferme près du plateau sportif, sentier des Sureaux



Située près du plateau sportif, cette construction se caractérise par sa volumétrie imposante, ses façades en pierre apparente, et une cour intérieure.

Ecole élémentaire et clocheton, 1 grande Rue

En entrée sud du bourg, faisant face à la mairie, l'école élémentaire datant du XIXe se caractérise par une architecture typique des constructions dédiées à cet usage, avec de grandes fenêtres.

La toiture d'ardoise est remarquable par la présence d'un clocheton à 4 pans sur une charpente de bois et surmonté d'une girouette.



Venelle Saint-Michel

Cette venelle permet de découvrir le village de l'intérieur, par petites séquences. De part sa faible largeur et son passage au cœur du bâti ancien, pour partie couverte, elle crée un sentiment d'intimité.



Habitat fermier, chemin de la Margaille

Cette ferme se caractérise par son toit en petites tuiles plates, percé de lucarnes triangulaires, sa crête décorée de tuiles et ses cheminées de brique. Les murs en pierre apparente ajoutent au cachet de l'ensemble.



Ancienne grange au n° 18 rue des Vallées, parcelle 244

Cette ancienne grange restaurée a conservé son toit de petites tuiles, ses murs et clôture en pierre apparente. Elle atteste de l'ancienneté de l'habitat sur ce site.



Etablissements Druet, villa XIXe néo normande, 10 rue du Rocher Bizet, parcelle 188

Les établissements Druet, négociants en vins constituent une activité présente de longue date sur la commune, même si elle n'est plus en fonctionnement aujourd'hui. Une villa du XIXe siècle, néo normande, avec toit à demi-croupe et colombage dans la partie supérieure marque l'emplacement et se caractérise par son architecture atypique à Boissy-le-Cutté.



Villa XIXe couleur brique et crème, 20 rue des Vallées, parcelle 711

Cette villa datant du XIXe siècle est remarquable par son toit en demi-croupe avec structure en bois apparente. Le bandeau d'étage marqué de rouge anime la façade. Ces dimensions tout en hauteur la distinguent aussi du bâti traditionnel.



Maison XIXe avec décor de briques, rue Sainte-Barbe, angle Rue Margaille, parcelle 44

Cette maison datant du XIXe siècle possède un toit à demi-croupe surmonté d'un épi. Un bandeau d'étage anime la façade. Le chaînage d'angle avec alternance brique – pierre est repris sur les linteaux et poteaux de la clôture ce qui ajoute à la qualité de l'ensemble. La brique se généralise ici comme élément décoratif (encadrement de fenêtres, chaînages d'angle, clôture). Une marquise accueille le visiteur en entrée.



Habitation du centre ancien, 16 Grande Rue, parcelle 684

Cette habitation rénovée dans le centre ancien se caractérise par un toit d'ardoise à 4 pans et des murs en pierre apparente aux angles marqués. La volumétrie de l'édifice et sa clôture formée elle aussi de pierres apparentes ajoutent au cachet de l'ensemble.



Villa de la fin du XIXe siècle, à toit d'ardoise et épis, angle Grande rue - rue de la Margaille

Cette villa typique de la fin du 19è siècle se situe en plein centre-ville. Elle est remarquable par sa toiture en ardoise à 4 pans avec deux épis, la pierre de taille apparente en façade, et les menuiseries avec des proportions classiques. Elle possède aussi des volets à persiennes et une corniche en pierre marquant le bas de la toiture.



ELEMENTS DU PATRIMOINE PAYSAGER A PROTEGER

Les éléments de paysage repérés aux documents graphiques du règlement et protégés au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme sont :

Type	Localisation
Doubles alignements d'arbres	Avenue des Vergers
Alignement d'arbres	Impasse des Pommiers
Alignement d'arbres	Impasse des Coquelicots
Alignement d'arbres	Impasse des Cerisiers
Doubles alignements d'arbres	Rue de la Libération
Arbres remarquables	Rue de la Libération face à l'Eglise
Doubles alignements d'arbres	N191
Coteaux à préserver	Parcelles 259 à 265
Coteau à préserver	Parcelle 183
Arbres remarquables et espace paysager	Place de la Victoire
Coteau à préserver	Parcelle 555

ANNEXES

ANNEXE 1 – DEFINITIONS

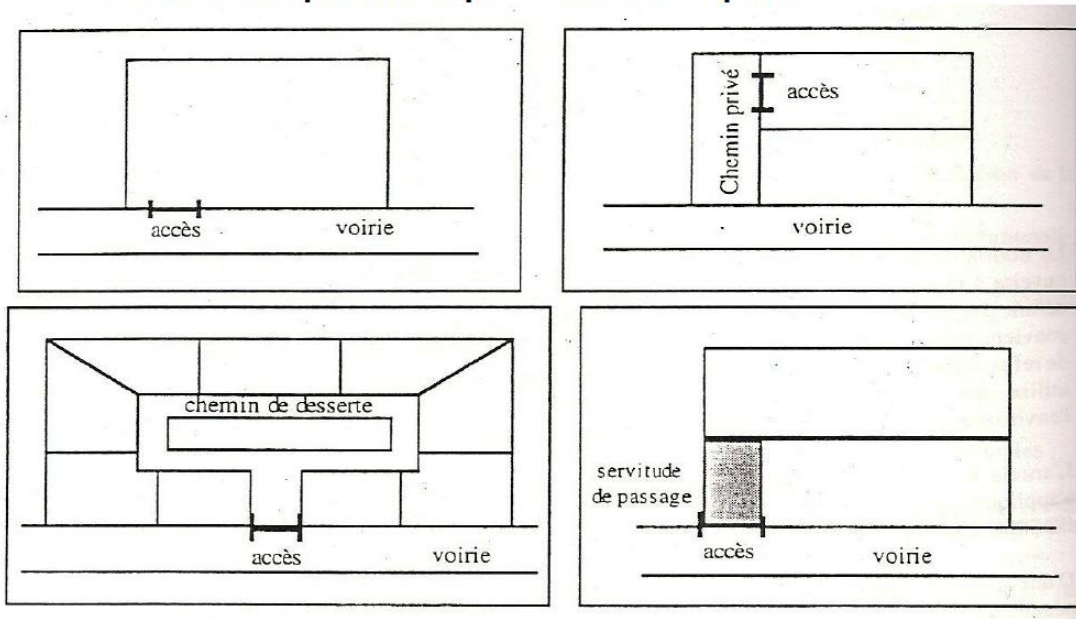
A

ACCES

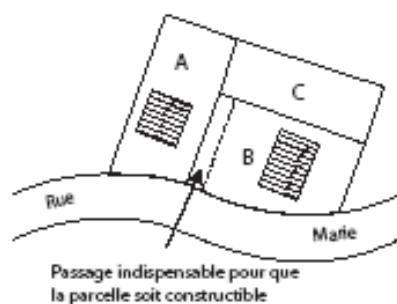
Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès assure le désenclavement des parcelles. Il constitue la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation.

Annexe : exemples de croquis et schémas explicatifs



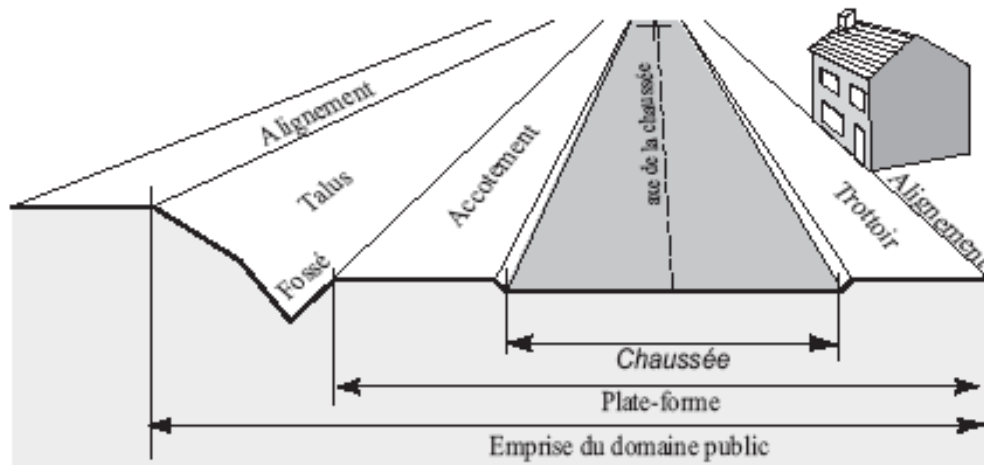
Source : Guide des POS, MELT, 1998



- Les parcelles A et B ont un accès direct sur la voie. Le propriétaire de la parcelle C qui est enclavée doit obtenir un passage sur fond voisin (application de l'article 682 du Code Civil)

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite entre ce qui est ou ce qui sera l'emprise d'une voie et le fond privé riverain (parcelle privée). On peut dire aussi qu'il délimite l'emprise du domaine public.



■
"L'alignement" correspond à la limite du domaine public.

Dans le cas de voies publiques l'alignement se confond avec la limite d'emprise (qui comprend chaussée, trottoir ou accotement, fossé et talus)

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement

"L'alignement de fait" correspond au recul que les constructions ont volontairement observé par rapport au domaine public. Il peut donc se situer au-delà de l'alignement proprement dit

AMELIORATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Seront considérés comme travaux d'amélioration d'une construction notamment pour l'application des différentes règles particulières, l'agrandissement, la transformation, la confortation, ou l'aménagement d'une construction existante depuis plus de dix ans, sous réserve que la surface de plancher hors œuvre nette de l'agrandissement éventuel ne soit pas supérieure à 50% de la surface de plancher de la construction avant travaux.

AMENAGEMENT

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

ANNEXES (ACCOLEES OU ISOLEES)

Il apparaît dans la jurisprudence qu'une annexe est une construction affectée à un usage autre que l'habitation, dont les caractéristiques physiques doivent répondre à cet usage et ne pas pouvoir être modifiées trop facilement (nécessité d'une nouvelle autorisation). Aussi, sont considérées comme des constructions annexes celles qui, tant par leur destination que par leurs caractéristiques et, notamment, leur dimensions, peuvent être regardées comme des « accessoires » du bâtiment d'habitation.

Par ailleurs, une annexe est dite « isolée » lorsqu'elle se détache d'une construction principale. A contrario, une annexe « accolée » sera attenante à un bâtiment principal.

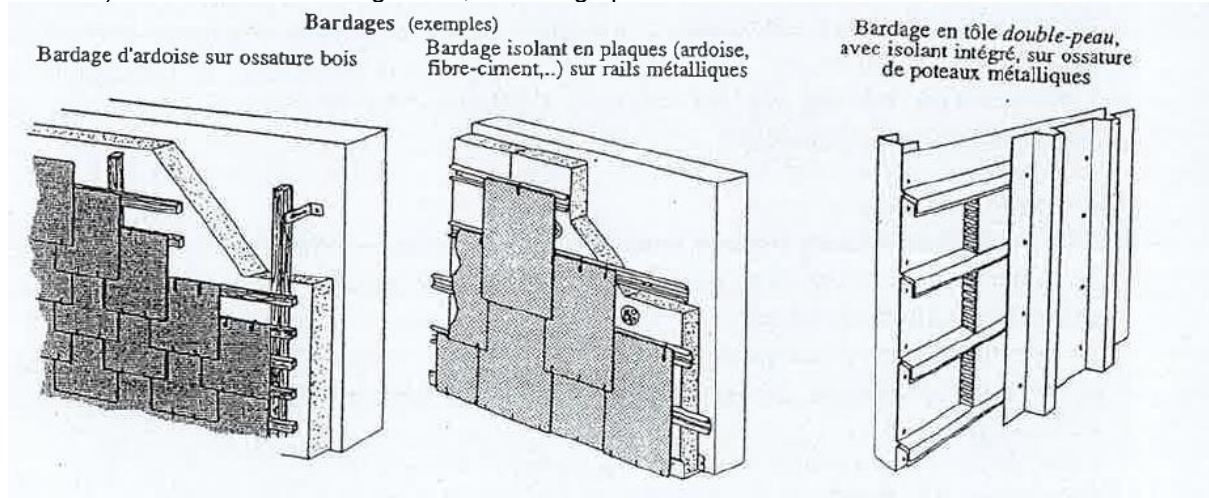
Sont considérés comme annexes :

- les constructions de moins de 20 m² de surface de plancher et de moins de 4 m de hauteur au faitage,
- les locaux secondaires constituant des dépendances (tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, serres, ateliers non professionnels, etc.)

B

BARDAGE

Il s'agit du revêtement d'un mur réalisé en matériaux de charpente (bois) ou de couverture (tuiles, ardoises). Pour les bâtiments agricoles, le bardage peut être réalisé en tôle d'acier ou en aluminium.



BATI EXISTANT

Un bâtiment est considéré comme existant lorsque le clos et le couvert sont assurés ; une ruine ne peut entrer dans cette définition.

C

CHANGEMENT DE DESTINATION

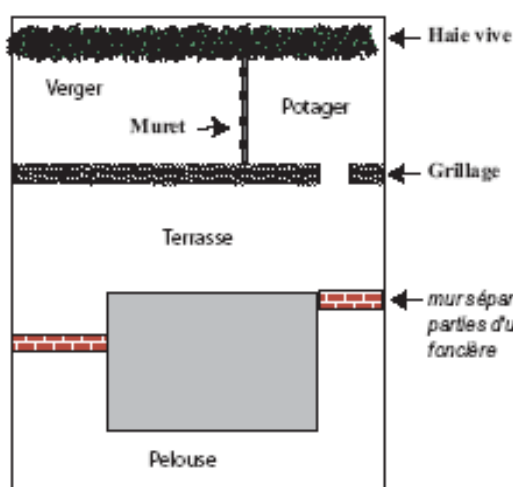
Il consiste à affecter un bâtiment existant à une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés. Constitue un changement d'affectation contraire au statut de la zone toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

CLOTURE

La clôture est ce qui sert à clore un espace, à clore un passage ou le plus souvent à séparer deux propriétés. Ne constitue pas une clôture un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une unité foncière.

LES CLÔTURES

"Chacun a le droit de clore son héritage" (Art. 647 du Code Civil)



Ouvrage ne constituant pas une clôture

■ La clôture est ce qui sert à enclore un espace, à clore un passage ou le plus souvent à séparer deux propriétés

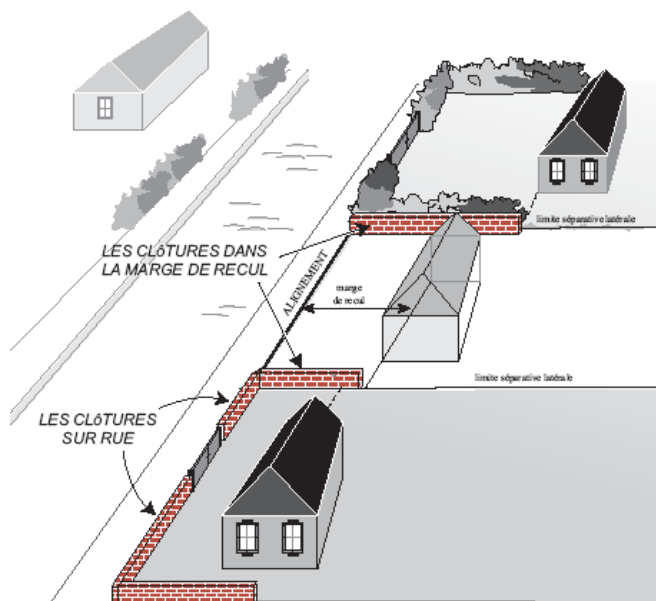
Elle recouvre les murs, les portes de clôtures, les clôtures à claire-voie, en treillis, les clôtures de pieux, les palissades, les clôtures métalliques, les grilles, les herses, les barbelés, les lices (clôtures d'équipements sportifs), les échaliers (clôture mobiles)

Ne constitue pas une clôture au sens du code de l'urbanisme, un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière (espace habitation-espace cultivé)

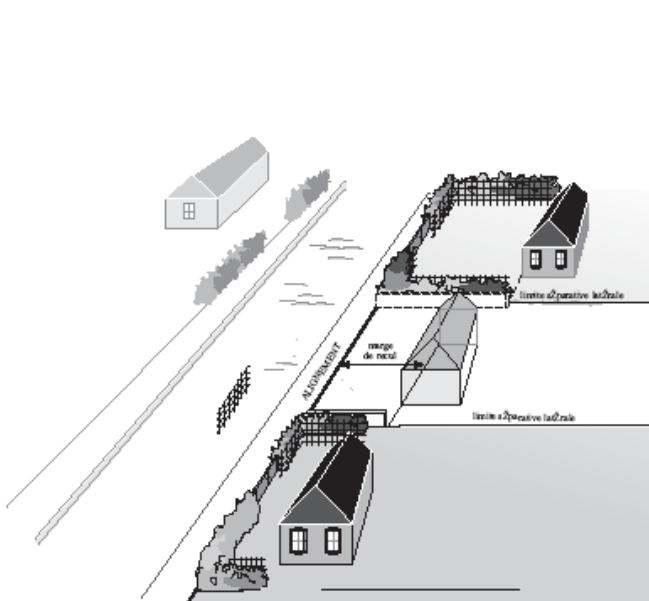
En revanche un ouvrage séparant deux parcelles d'une même unité foncière (même propriétaire) mais qui sont louées à des personnes distinctes constitue une clôture au sens du Code.

La clôture nécessite ainsi l'édification d'un ouvrage, ce qui exclut de cette notion celles constituées de haies-vives et les fossés

LES CLÔTURES SUR RUE ET DANS LA MARGE DE REcul



LES CLÔTURES CONFORTEES DE HAIES VIVES



COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Rapport exprimant le nombre de m² de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par m² au sol. Il fixe donc une densité maximale de construction.

CONSTRUCTION ISOLEE

Une construction est dite isolée lorsqu'elle est isolée de la construction principale.

D

DESSERTE D'UN TERRAIN

La desserte d'un terrain s'apprécie à la fois en termes d'accessibilité (il doit disposer d'un accès à une voie) et d'équipement en réseaux (eau potable, assainissement, électricité, télécommunications, etc.).

DEPOTS ET DECHARGE

L'installation de dépôts de ferraille, de vieux véhicules, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, etc..., non soumis au permis de construire, à la législation sur les installations classées ou à la réglementation concernant le camping est subordonnée à l'obtention d'une autorisation délivrée dans les conditions fixées par l'article R.421-23 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La demande d'autorisation doit être adressée au Maire, conformément aux dispositions prévues par l'arrêté du 25 avril 1963.

L'extension ou la création de décharges (y compris le remblaiement de carrières) devront faire l'objet d'une déclaration préalable à la Mairie du lieu intéressé.

E

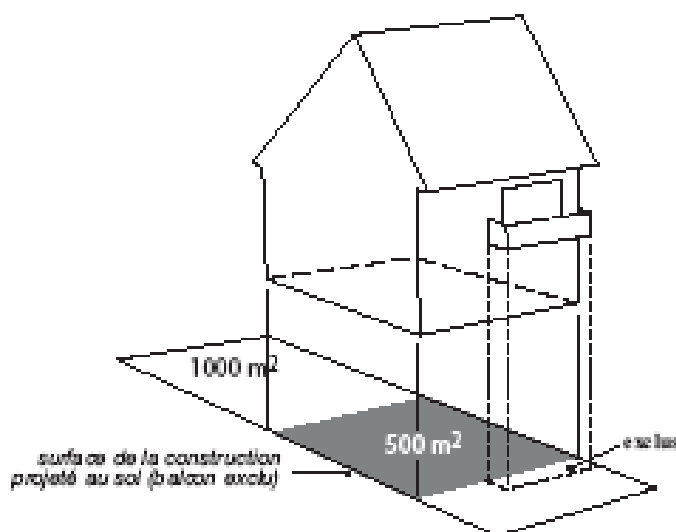
EMPLACEMENTS RESERVES

Le PLU fixe des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ces emplacements figurent sous une légende spécifique aux documents graphiques de zonage du P.L.U. Les conséquences juridiques vis à vis des propriétaires concernés font l'objet des articles L230-1 à L230-6 du Code de l'Urbanisme.

L'inscription d'un emplacement réservé permet d'éviter que des terrains privés ne soient utilisés de façon incompatible avec leur destination future. Hormis le cas du permis précaire, l'existence d'un emplacement réservé (au profit d'une collectivité publique) permet à l'autorité compétente de refuser le permis de construire.

EMPRISE AU SOL

Surface au sol occupée par un bâtiment. L'emprise au sol s'exprime par le rapport entre la surface occupée par la projection verticale du volume bâti hors œuvre de la construction et la surface de la parcelle. Les éléments de modénature et de saillies suivants : balcons, oriel, débords de toits, ainsi que les sous-sols des constructions ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.



ENTREPOT

Un entrepôt est un bâtiment logistique destiné au stockage des biens en vue de leur expédition ou de leur utilisation ultérieure. Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale. Lorsqu'ils sont liés à une autre fonction (artisanat, commerce, industrie,...) et à condition de représenter moins de la moitié de la superficie des locaux dévolus à cette fonction, ils en constituent un local accessoire et ne sont donc pas considérés comme entrepôts.

ESPACES BOISES CLASSES

Catégorie particulière d'espaces boisés urbains ou périurbains, protégés par le PLU au titre de l'article L130.1 du Code de l'urbanisme. Il s'agit des bois, forêts, parcs, à conserver, à protéger ou à créer, enclos ou non, attenants ou non à des habitations qui, au-delà de leur intérêt esthétique, présentent un intérêt essentiel sur le plan biologique et environnemental.

Le classement au titre des espaces boisés classés 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. Il entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies à l'article R 130-1 du Code de l'urbanisme.

ESPACES VERTS

Espaces végétalisés, ce qui exclut les surfaces imperméabilisées (voir ce mot) telles que les parkings, les terrasses, les voies internes en béton, en bitume ou de quelque nature que se soit, etc., (à l'exception de solutions végétalisées).

ESPECES VEGETALES LOCALES

Par espèces végétales locales ou régionales, sont désignées des plantes adaptées aux conditions de sol et de climat de la région (ou plantes indigènes). Une espèce indigène est une espèce qui croît naturellement dans une zone donnée et qui est donc particulièrement adaptée au climat, à la faune et à la flore qui l'entoure.

Planter une espèce indigène permet d'éviter de déséquilibrer les milieux écologiques, tout en offrant les meilleures chances de maintien et de bonne croissance pour la plante. Elle nécessitera aussi un entretien moindre (pas d'arrosage ni de soins spécifiques) et facilitera une gestion écologique des espaces verts. Par ailleurs, en plantant des espèces locales, on favorise la mise en place de corridors écologiques et le maintien d'une diversité d'espèces animales et végétales présentes traditionnellement.

F

FAITAGE

Éléments composant la partie supérieure de la toiture.



FAÇADE

Il s'agit d'une face extérieure d'une construction.

FAUX PANS DE BOIS

Il s'agit de pans de bois non constitués de bois mais de matériau imitant le bois tel décor en ciment imitant les veines du bois, décor peint

FENETRE OU CHASSIS DE TOIT

Ouverture inscrite dans la pente de la toiture.

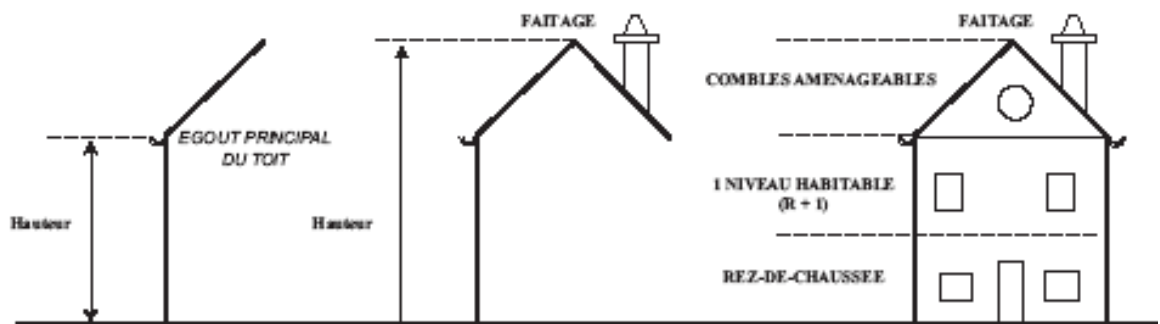
H

HAUTEUR

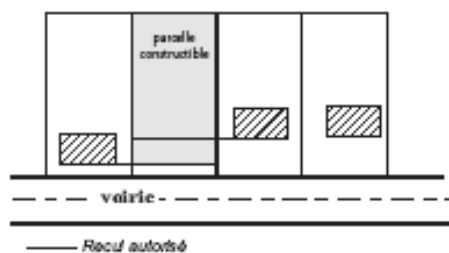
La hauteur se mesure par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain) au point le plus élevé du bâtiment non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps.

HAUTEUR ABSOLUE

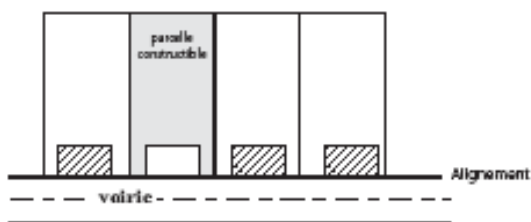
Elle se mesure à l'égout principal du toit, au faîtage ou en nombre de niveaux pour les immeubles à usage d'habitation.



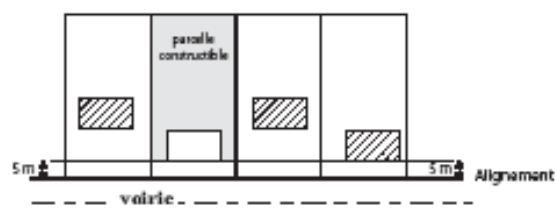
IMPLANTATION



Implantation avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines



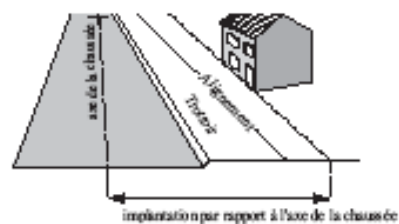
Implantation à l'alignement



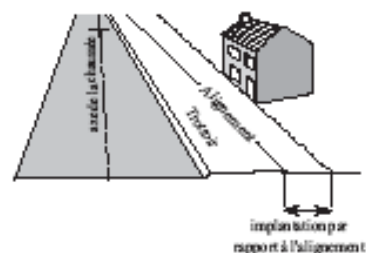
Retrait minimum obligatoire par rapport à l'alignement

MODE DE CALCUL DE L'IMPLANTATION

■ Par rapport à l'axe de la chaussée



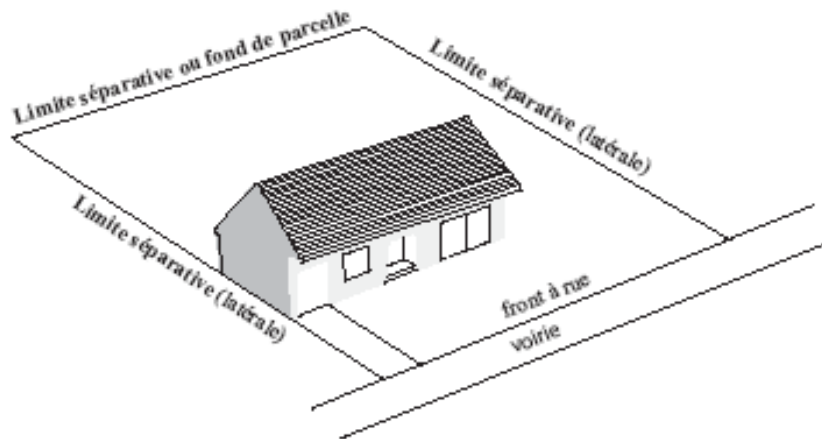
■ Par rapport à l'alignement



L

LIMITES SEPARATIVES

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



On distingue :

Limite séparative latérale : limite entre deux terrains, qui viennent rejoindre la voie.

Limite de fond de parcelle : limite qui vient rejoindre les limites séparatives latérales.

LINTEAU

Ouvrage située en partie haute d'une ouverture, permettant le report des charges sur les côtés.



LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

Les logements sociaux répondent à plusieurs critères :

- ils sont agréés par l'Etat et financés avec l'apport de fonds publics,
- ils font l'objet d'une procédure d'attribution contrôlée par la puissance publique,
- ils ont un loyer plafonné,
- ils sont grevés d'une procédure d'affectation de longue durée ou illimitée,
- ils accueillent des locataires qui disposent, à leur entrée, de ressources inférieures à un plafond et peuvent bénéficier de l'APL,

LUCARNE



Lucarne à deux pans
dite jacobine,
ou à cheval



Lucarne à croupe
dite capucine



Lucarne-pignon,
ici à fronton triangulaire

Les Lucarnes sont des ouvrages permettant d'éclairer et de ventiler des pièces en comble. Elles ne doivent pas devenir de fausses surélévations et, pour cela, doivent rester à lignes dominantes verticales. Elles peuvent être à cheval ou à croupe (à la capucine).

En général, elles sont implantées en toiture entre les fermes de charpentes, ce qui explique leurs dispositions souvent régulière et qui ne correspond pas forcément au percement des ouvertures de façade.

M

MARGE DE REcul

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement¹ (actuel, ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan) ou pour les voies privées de la limite en tenant lieu.

P

PARC RESIDENTIEL DE LOISIRS (PRL)

Un parc résidentiel de loisirs est un terrain aménagé au sens des articles R. 111-32 et R. 111-46 du code de l'urbanisme. Il est spécialement affecté à l'accueil principal des habitations légères de loisirs, définies comme étant des constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir (article R111-31).

L'Art. R.111-46 du Code de l'Urbanisme prévoit que : « Les parcs résidentiels de loisirs (PRL) sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement définies par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de la santé publique et du tourisme. »

PIGNON

Un pignon est une façade qui présente une partie de mur élevée entre les rampants de la toiture jusqu'au faîtage.

PLEINE TERRE

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable (les aires de stationnement, dont « l'evergreen », et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre),
- sur une profondeur de 2 mètres minimum à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales),

¹ Voir définition

- il doit pouvoir recevoir des plantations.

PROPRIETE

Une propriété est une parcelle ou un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires. On parle également d'*unité foncière* (voir ce mot).

R

RETRAIT

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et une limite séparative ; sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale normale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies et balcons exclus) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Lorsque la largeur minimum du retrait est fonction de la hauteur des constructions pour le calcul de cette largeur minimum, les hauteurs à prendre en compte sont celles du bâtiment ou du corps de bâtiment correspondant à la façade ou au pignon pris en considération.

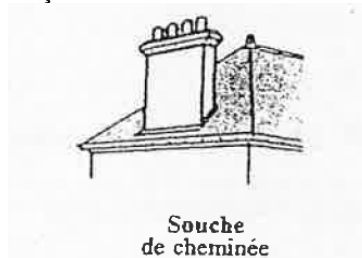
S

SOL NATUREL

Le sol naturel est défini comme le terrain n'ayant pas subi, préalablement à la construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

SOUCHE

Maçonnerie d'un conduit de cheminée, située au-dessus de la toiture.



SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher (SDP) est une unité de calcul des surfaces de constructions créée par l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme et le décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011, et qui sert, à compter du 1er mars 2012, à la délivrance des permis de construire et des autres autorisations d'urbanisme. Cette notion se substitue aux anciennes Surface hors œuvre brute (SHOB) et Surface hors œuvre nette (SHON), et est destinée à simplifier le calcul des surfaces prises en compte dans les permis de construire et autres autorisations d'urbanisme, tout en générant des possibilités de construire supérieures, de l'ordre de 10 %.

Définie à l'article L112-1 du Code de l'urbanisme, la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

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

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

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

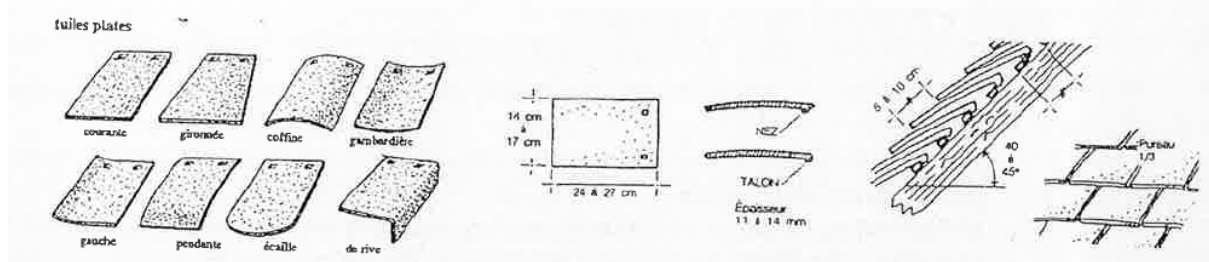
T

TERRAIN NATUREL

Le terrain naturel est le profil du terrain existant avant la demande de travaux envisagés. La référence au terrain naturel correspond au point le plus bas du terrain.

TUILES PLATES

- tuiles simples, planes et de forme rectangulaire, munies à une extrémité de *talons* ou de *nez d'accrochage*, et de trous pour une fixation par clouage. Les tuiles dites petit moule ont des dimensions allant de 14x24 à 17x27cm. Posées à joints croisés, à raison de 65 à 80 au m², leur recouvrement s'effectue aux deux tiers, laissant un seul tiers visible (pureau).



U

UNITE FONCIERE

Elle est définie comme l'îlot de propriété unique d'un seul tenant et appartenant au même propriétaire. Ainsi, si la propriété est séparée par un chemin ou par des éléments naturels (cours d'eau par exemple), chaque partie sera considérée comme une unité foncière.

V

VOIE

Une voie est composée d'une plate-forme qui comprend la chaussée mais aussi des trottoirs et des accotements s'il y a lieu.

VOIE DE DESSERTE INTERNE

Voie privative, destinée à la seule desserte d'un ensemble de constructions (logements notamment).

VOIE OUVERTE A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Voie publique ou privée ouverte à la circulation générale des véhicules et des piétons par volonté expresse ou tacite du (ou des) propriétaire(s).

VOIES PRIVEES

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de copropriété.

Une cour commune peut être assimilée à une voie privée.

VUES DIRECTES

Sont considérés comme des éléments constituant des vues directes les fenêtres, les portes fenêtres, les balcons, les loggias, les terrasses situées à plus de 0,60 mètres du terrain naturel, les lucarnes, les outeaux, les châssis de toit, etc.

Ne sont pas considérés comme des éléments constituant des vues directes les ouvertures en sous-sol dont le linteau se situe à moins de 0,60 mètre du terrain naturel, les ouvertures placées à plus de 1,90 mètres du plancher, les portes pleines, les châssis fixes ou à ouverture limitée avec des verres opaques, les escaliers extérieurs, les sas d'entrée de moins de 2 m², les terrasses inaccessibles.

La distance de retrait par rapport à la limite séparative est mesurée perpendiculairement à partir du nu de la façade pour les ouvertures ou du bord extérieur pour les balcons ou les terrasses.

ANNEXE 2 – NUANCIER DE LA CHARTE DU PNR

Etude de coloration du Parc naturel régional du Gâtinais français • 2000/2001

32

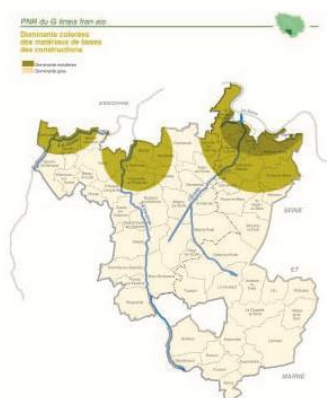


2

**Nuanciers du bâti
du Parc naturel régional
du Gâtinais français.**

Parc naturel régional du Gâtinais français Les nuanciers du bâti

Vers une charte colorée



Le bâti et ses colorations : prendre en compte les grands vecteurs d'influence

L'analyse des couleurs du bâti nous a permis de comprendre les **grandes tendances colorées** qui se dégagent du territoire du Parc.

1A L'influence du lieu et des matériaux qui lui sont rattachés

Plusieurs secteurs d'influence correspondant à la domination de certains matériaux sur un périmètre donné se distinguent : la meulière au nord et au nord-est, le grès sur la quasi totalité du territoire, le calcaire en accompagnement de ces deux matériaux sur l'ensemble du secteur d'étude.

1B L'influence du type de construction

Plusieurs typologies dominantes pour le bâti ont été identifiées. Sans être exhaustives, elles reflètent les usages et le statut du bâti (construction rurale, maison de bourg, construction à façade en rocaillie, en plâtre ou à nervures de brique) et les différentes périodes d'édification (styles, matériaux disponibles...etc).

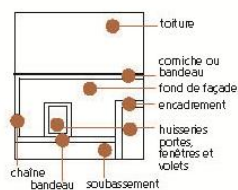
Ainsi, lieu, matériaux et typologie du bâti sont étroitement liés.

Définition des palettes de référence

Les nuanciers du Parc naturel régional du Gâtinais français ont pour objectif de refléter les **dominantes par secteurs** (liées à l'usage des matériaux : dominante grès, dominante meulière...) comme les **différents types et leurs variations** (en fonction des époques et du style de la construction) et de proposer des accords colorés.

Les nuanciers présentés par éléments de la façade seront à utiliser, avec l'aide d'un homme de l'art, en corrélation avec les tendances indiquées par type de bâti (sur la base des constructions les plus fréquemment rencontrées et paraissant véhiculer au mieux "l'identité" du territoire) et par localisation. Ces nuanciers auront pour objectif :

- de refléter la diversité des constructions et de leurs tonalités plus spécifiques,
- d'offrir un outil facile d'accès (par exemple, je viens pour rénover ma maison, je reconnais le type du bâti auquel elle appartient et les tendances qui lui sont propres, je vérifie les grandes tendances dominantes du secteur dans lequel elle s'inscrit ou bien, je vais construire une maison, je regarde quels types de constructions se trouvent dans mon secteur, je choisis une famille typologique et je sélectionne mes tonalités parmi les couleurs adaptées).



2A Les nuanciers par éléments de la façade : orientations globales

Ces nuanciers reprennent les couleurs relevées sur le terrain pour chacun des éléments de la façade. Sélectionnées et triées, ces tonalités représentent le nuancier de base de la totalité du territoire. Les spécificités de certaines couleurs sont indiquées en marge pour en faciliter l'usage. Cependant, la lecture de ces nuanciers doit être complétée par celle des palettes par type de construction (pour un usage plus précis).

Pour le nuancier par éléments, les grandes orientations sont :

Pour les fonds de façade

- Mise en valeur des sables de Fontainebleau par l'utilisation pour les enduits de liants traditionnels type chaux aérienne (meilleur rendu coloré, peu d'effet de blanchissement) ou plâtre.
- Mise en valeur des pierres de constructions traditionnelles du Parc et sélection de tonalités d'enduits en accord avec les tonalités de ces matériaux (pour la réalisation des constructions neuves conservant leurs dominantes).

Parc naturel régional du Gâtinais français Les nuanciers du bâti

Vers une charte colorée _____

Pour les bandeaux, encadrements, corniches, chaînes, soubassements

- Valorisation des ces éléments et de leurs tonalités qui participent fortement à la définition de l'identité locale (dessin de la façade)
- Adaptation de la palette colorée de ces éléments pour les constructions neuves (sur lesquelles ils sont souvent absents)

Pour les huisseries

- Cadrage de la palette et développement de nuances spécifiques pour certains types de constructions.

2B Les palettes de tendances par type de bâti

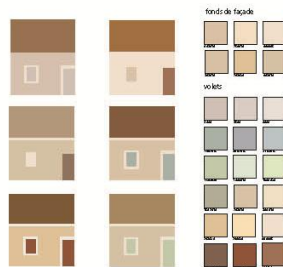
Pour chacun des types décrits, la palette de tendances présente :

- une sélection des **tonalités identitaires** parmi les tonalités relevées sur le terrain dans la perspective de valoriser le bâti et ses caractéristiques et une organisation de ces nuances pour les principaux éléments de la façade,
- des **exemples d'accords** et l'explication de leur mise en pratique sur une façade type.

Ces nuanciers ont pour objectif de décrire les orientations de fond par famille typologique. Ils ne sont pas exhaustifs mais définissent une **tendance**.

Tonalités et matériaux

Les tonalités référencées concernent principalement des matériaux d'aspect traditionnels. Pour les huisseries, les tonalités sont celles des peintures (opaques et non lasures), pour les enduits, ce sont celles d'enduits au sable et chaux, pour les badigeons, ce sont celle des badigeons au lait de chaux ou de peintures spéciales microporeuses adaptées aux enduits au plâtre, pour les toitures, ce sont celles des terres cuites et des ardoises.



Parc naturel régional du Gâtinais français Les nuanciers du bâti

Les tonalités retenues

Les enduits



Tonalités des enduits
utilisés plus spécifiquement
avec la meulière

Tonalités des enduits
utilisés plus spécifiquement
pour les constructions
années 30

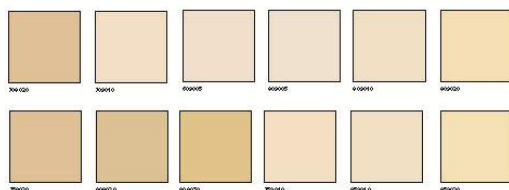
Parc naturel régional du Gâtinais français Les nuanciers du bâti

Les tonalités retenues

Les pierres



Tonalités des grès



Tonalités des calcaires



Tonalités des meulères

Parc naturel régional du Gâtinais français Les nuanciers du bâti

Les tonalités retenues

Les encadrements bandeaux, chaînes et corniches



Tonalités des éléments de
brique



Tonalités des éléments
enduits

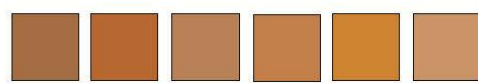
Parc naturel régional du Gâtinais français Les nuanciers du bâti

Les tonalités retenues

Les soubassements



Tonalités des éléments
enduits



Tonalités des éléments
enduits associés aux
meulrières

Parc naturel régional du Gâtinais français Les nuanciers du bâti

Les tonalités retenues

Les fenêtres, volets et portes



Parc naturel régional du Gâtinais français Les nuanciers du bâti

Les tonalités retenues

Les fenêtres, volets et portes



© 2000/2001 Parc naturel régional du Gâtinais français



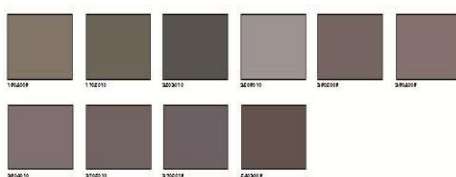
Parc naturel régional du Gâtinais français Les nuanciers du bâti

Les tonalités retenues

Les toitures



Tonalités des tuiles



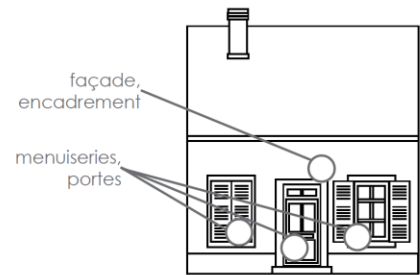
Tonalités des ardoises

Pour les enduits

Les couleurs de façade

référence couleurs			
Les clairs ▶			
référence nuancier*	609005	759010	
La teinte 9000 est uniquement réservée aux encadrements de fenêtre	9000	808020	809010
Les gris colorés ▶		608010	758020
	708010	608020	808010
Les foncés ▶			
	607010	607020	757020

Pour les menuiseries



Les tons chauds	Les tons verts froids	Les gris colorés
608010	1407010	8000
405030	1508010	2607005
404020	1606015	2505015
403010	203040	

Pour les bardages des bâtiments de grands volumes (activités...)

Les couleurs de façade et de menuiseries

	Les marrons	Les bruns rouges	Les bruns dorés	Les bruns grisés	Les beiges grisés	Les neutres
référence couleurs						
référence nuancier*	405030	406030	757020	758020	858010	608010
	404020	404030	707030	707020	807020	708010
	403010	303045	605030	606020	706020	807005
						755010
						803010

Les teintes 758020, 858010, 608010 sont uniquement réservées aux bardages des bâtiments d'activité dans un environnement bâti
























LES PALETTES

Ces palettes mettent à disposition des gammes de couleurs non exhaustives en accord avec les tonalités générales du territoire et les différents matériaux présents.

Les références du nuancier générique RAL sont utilisées pour présenter les différents tons. Ce choix de référence permet de demander une couleur équivalente chez le fabricant de peintures ou d'enduits.

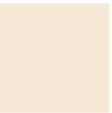

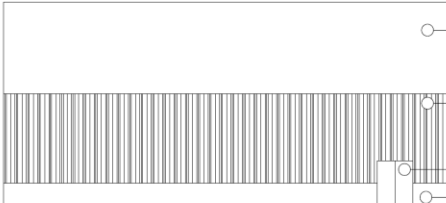











Pour les bardages

Les couleurs de façade et de menuiseries

	Les marrons	Les bruns rouges	Les bruns dorés	Les bruns grisés	Les beiges grisés	Les neutres
référence couleurs						
référence nuancier*	405030	406030	757020	758020	858010	608010
						
	404020	404030	707030	707020	807020	708010
						
	403010	303045	605030	606020	706020	807005
						
	7003	7006	7013	755010	803010	

Les teintes 758020, 858010, 608010 sont uniquement réservées dans le cas d'un environnement principalement bâti.

Pour les parties enduites

	référence couleurs			 <div>toiture</div> <div>bardage</div> <div>menuiseries</div> <div>enduit</div>
Les clairs ▶	référence nuancier*	609005	759010	
La teinte 9000 est uniquement réservée aux encadrements de fenêtre				
	9000	808020	809010	
				
		608010	758020	
Les gris colorés ▶				
	708010	608020	808010	
Les foncés ▶				
	607010	607020	757020	

ANNEXE 3 – CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

1. BATIR UN PROJET : DEFINIR SES BESOINS

1.1 S'ADAPTER AU TERRAIN

Respecter le lieu d'implantation de sa maison, c'est personnaliser son projet en croisant ses propres envies avec les contraintes du site et de la loi (pente, ensoleillement, végétation existante, accès). Résoudre cette équation, c'est également gérer l'économie de son projet sans faire de concession sur la qualité des matériaux mis en œuvre.

Un terrain en pente n'est pas un obstacle à la construction. On peut en tirer parti pour bénéficier d'un meilleur ensoleillement et des vues plus lointaines sur l'extérieur. Il est indispensable de modifier le moins possible la topographie du terrain. Implanter la maison au plus près du niveau naturel du sol, en épousant les formes du relief, permet d'éviter des problèmes de tenue de terrain, d'étanchéité et des surcoûts d'aménagement (voirie d'accès, talus).

1.2 ORIENTER SA MAISON

Les critères les plus déterminants sont le parcours du soleil, les vues, les vents dominants. Une maison bien conçue et bien implantée doit permettre de recevoir un maximum de soleil en hiver et un minimum en été pour optimiser les économies d'énergie et pour éviter les surchauffes. Disposer la façade principale au sud-est et exposer les pignons sans fenêtre aux vents dominants, garantit un meilleur confort intérieur et des économies d'énergie.

1.3 OPTIMISER LES ACCES

Au-delà des questions d'ensoleillement et de vues, l'implantation d'une maison est tributaire de la voirie d'accès au terrain.

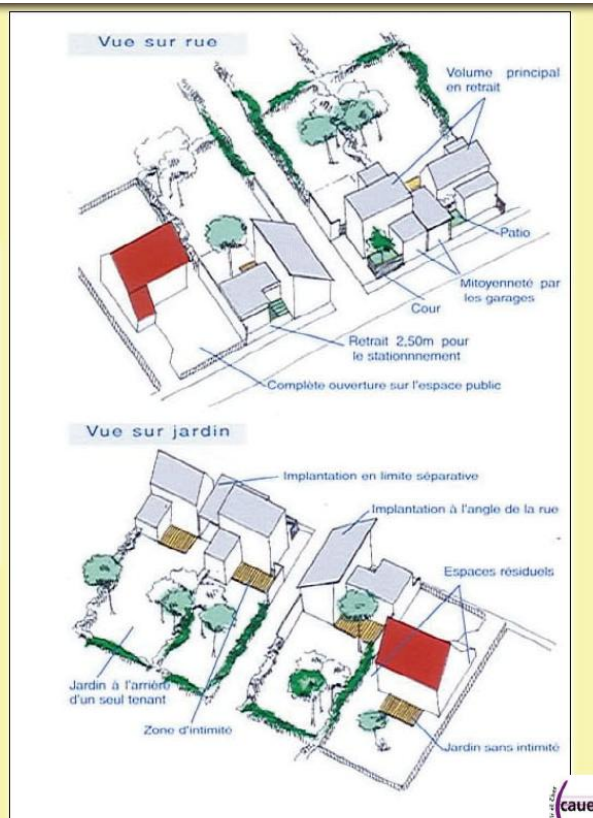
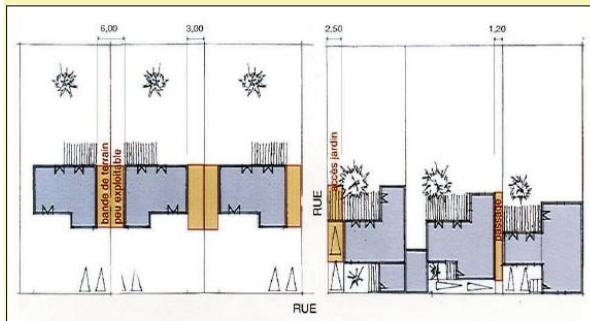
1.4 S'IMPLANTER SUR LA PARCELLE

Hormis les contraintes données par la loi et la structure du terrain, il faut s'implanter par rapport à l'ensoleillement, les vues et les constructions voisines. Il faut également penser à l'extension possible du bâti et à l'aménagement du jardin. Implanter la maison en limite de parcelle plutôt que de l'implanter de façon centrale permettra de limiter les espaces résiduels et de dégager des vues sur le paysage. Suivre l'alignement des constructions existantes assurera la continuité caractéristique de la rue.

1.5 LES SENS DE FAITAGE

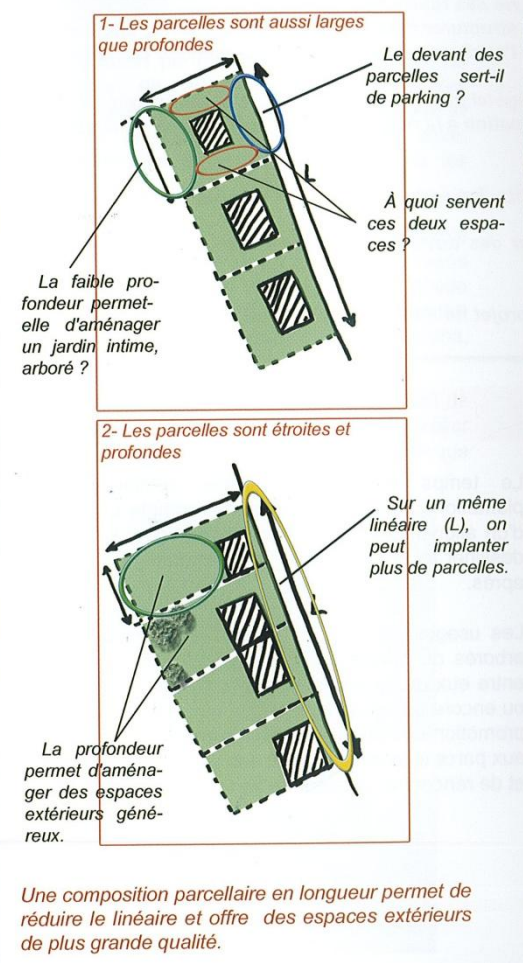
Le faitage est toujours dans le sens de la plus grande longueur de la maison. Sur la pente, lorsqu'elle existe, il se retrouve naturellement perpendiculaire à la pente. Sur la croupe, il est parallèle à celle-ci. Ainsi, le volume est toujours implanté de manière cohérente sur la pente.

La gestion des marges de recul, l'implantation des maisons...



Sources : CAUE 41

Réduire le linéaire...



2. VOLUMES, COULEURS ET MATERIAUX

2.1 UNE ARCHITECTURE SIMPLE

Les constructions existantes sur un même terrain présentent souvent des caractères communs (hauteur de faîtage, pente des toits,...).

Tenir compte des caractéristiques, c'est à la fois se fondre dans une volumétrie générale et en même temps proposer des solutions plus innovantes sous réserve de bien étudier la conception d'un habitat répondant à des exigences plus actuelles.

Le type architectural peut être contemporain ou s'inspirer des modèles d'architectures traditionnelles. Il convient d'utiliser des matériaux nobles.

Il est recommandé d'éviter les piliers de forme cylindriques (colonnes).

2.2 LES COULEURS DE LA MAISON

La couleur est un repère fort dans le paysage. Elle contribue à la lecture d'une façade et souligne les caractéristiques de celle-ci.

Si la couleur est une réalité physique, sa perception est par contre très subjective.

Choisir une couleur d'enduit, une teinte pour les menuiseries est fonction de critères simples :

- le lieu où l'on va l'appliquer,
- l'environnement coloré dans lequel elle va s'inclure,
- la lumière qui éclaire l'endroit,

Choisir des couleurs, c'est également distinguer les fonctions des différentes parties de la maison.

Les teintes des fenêtres, des volets, des portes et portails peuvent être choisies dans une large gamme de couleurs. Le choix doit être fait en fonction de la teinte de l'enduit afin de créer un contraste. Il convient de manier avec prudence les couleurs et d'éviter les teintes trop vives et trop tranchées.

2.3 PALETTE DE COULEUR

La couleur est un repère fort dans le paysage. Il est conseillé de se référencer à un nuancier (comme celui élaboré par les CAUE) pour le choix de la couleur de l'enduit et des menuiseries.

2.4 RESTRUCTURATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET ENTRETIEN-PRINCIPES GENERAUX

Il est conseillé de conserver les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés.

La restructuration des façades latérales ou postérieures, et des éléments devra être si possible réalisée dans les mêmes conditions que celles des façades sur rue.

L'entretien des constructions devra être réalisé de manière à maintenir en bon état de conservation les dispositions et matériaux d'origine. Les fenêtres, balcons, et les différents éléments de modénature devront être conservés dans leurs proportions.

2.5 RELIEF ET ELEMENTS DE MODENATURE

Les bandeaux, corniches, chambranles, et autres éléments de modénature, seront soigneusement conservés et restaurés.

Il est conseillé de créer des encadrements de baies qui seront d'un ton d'une nuance légèrement dégradée par rapport à celui du ravalement.

2.6 FAÇADES COMMERCIALES

Les créations ou modifications de façades commerciales se feront en respectant la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée.

A chaque immeuble, devra correspondre un aménagement étudié spécialement en fonction de la composition de sa façade.

Les couleurs employées devront s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade et de son environnement.

2.7 LES CLOTURES ET LES HAIES

Les limites séparatives des terrains sont souvent constituées de murs, clôtures, haies. Elles sont souvent visibles de loin et doivent faire l'objet d'une attention particulière.

- Les clôtures en pierre sont fréquentes dans l'habitat traditionnel. Ces murets constituent des milieux rupestres propices à l'accueil d'une faune et d'une flore naturelle. Ils sont souvent préférables à un mur maçonné et enduit ou réalisé en fausse pierre plaquée.

- Les clôtures en métal (grillage) sont peu onéreuses et discrètes. Leur transparence laisse découvrir l'espace privé tout en le protégeant. Ce support laisse facilement pousser certaines plantes grimpantes.

- Les clôtures végétalisées participent à la réalisation du jardin (arbres d'ornement, jardin potager ou massifs fleuris).

L'utilisation de variétés locales qui sont adaptées aux conditions climatiques et à la nature des sols permet d'optimiser la croissance des végétaux. L'absence d'essence exogène (cyprés, thuyas, laurier,...) permet également de délimiter l'espace privatif sans rupture visuelle brutale. Enfin, l'association d'essences locales différentes constitue des haies vives qui jouent un rôle fondamental dans le maintien de la biodiversité en constituant des habitats idéaux pour la faune et la flore.

Les coffrets EDF-GDF éventuels devront être incorporés à des niches fermées.

3. L'ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

3.1 OSER INNOVER

Aujourd'hui, nous recherchons dans l'habitat de vastes volumes, des grandes ouvertures pour la vue et de la clarté pour les pièces de vie.

Un projet résolument contemporain peut dans sa conception, répondre à ces nouvelles exigences et être parfaitement en harmonie avec son environnement qu'il soit bâti ou naturel.

Le choix judicieux d'un nouveau matériau de construction, d'une forme d'ouverture ou d'un volume particulier, le tout conçu avec simplicité et harmonie, peut souligner et enrichir un lieu donné.

3.2 NOUVEAUX MATERIAUX NOUVELLES DEMARCHES

La brique de terre cuite

La brique est connue depuis l'Antiquité. Ses qualités sont nombreuses et reconnues. C'est un matériau naturel pré-fabriqués à base d'argile cuite doté d'un important pouvoir isolant.

Le bois

Le bois est un matériau issu aujourd'hui d'une ressource renouvelable et en croissance. Il a de bonnes propriétés d'isolation et contribue également à la réduction de l'effet de serre.

Le béton

Malgré une image souvent négative, le béton est un matériau très souple pour créer des formes originales ou pour réaliser des structures de grande portée.

Le métal et le verre

Proche du bois par sa structure, le métal est un matériau d'une grande souplesse d'usage et économique. Le double vitrage permet d'agrandir les ouvertures et de conserver des propriétés isolantes satisfaisantes.

L'éco-construction

L'impact environnemental des matériaux de construction est un critère de choix au même titre que le prix et la qualité. Dans ce cas, il s'agit de prendre en compte l'impact global du matériau (fabrication, transport, durée de vie et recyclage). Par ailleurs, au-delà du matériau, c'est une démarche de conception aboutie et une mise en œuvre adaptée des matériaux choisis qui permettent de réduire l'impact environnemental de la construction.

Les énergies renouvelables

Il est nécessaire de maîtriser ses besoins en énergie. Il faut également bien orienter sa maison, bien isoler et avoir une bonne régulation du chauffage. Parallèlement aux économies d'énergie, l'utilisation

d'énergies renouvelables doit être envisagée : bois énergie, solaire thermique ou photovoltaïque, hydroélectricité, pompes à chaleur,...

Les économies d'eau

Les économies d'eau représentent une nécessité d'intérêt général. Si les économiseurs de robinet ou de chasse d'eau tendent à se démocratiser, on peut aller plus loin dans un projet de construction ou de rénovation en intégrant un système de récupération des eaux pluviales (toitures principalement).

L'assainissement

La collecte et le traitement des eaux usées est une priorité sanitaire pour la collectivité. Aujourd'hui, qu'il s'agisse d'un projet de construction ou de rénovation, la question de l'assainissement doit absolument être abordée avant même l'achat du terrain.

3.3 AGRANDIR OU CREER UNE OUVERTURE

Les fenêtres

Traditionnellement, les fenêtres étaient assez hautes pour pouvoir capter la lumière. Ceci a défini la proportion des ouvertures qu'il convient aujourd'hui de respecter pour la création d'une fenêtre. Néanmoins, dans le cas d'une architecture contemporaine, la proportion des baies pourra s'adapter à la construction afin d'avoir des vues étendues sur le paysage (fenêtre plus large que haute).

Les proportions des baies, portes ou fenêtres, sont à conserver, sauf impératifs fonctionnels, tels que création d'un accès de garage ou de sécurité.

Les percements éventuels des baies, s'ils sont indispensables, devront respecter l'esprit de composition de la façade et les proportions des baies préexistantes.

Les couleurs des menuiseries

La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment, et doivent être en cohérence avec son époque de construction.

Dans l'habitat traditionnel, les menuiseries étaient peintes. La peinture protégeait le bois des portes, fenêtres et volets des intempéries. Il est souhaitable de rester dans des tons chaleureux et discrets qui accentueront la qualité du bâti.

Les menuiseries en PVC présentent la particularité d'avoir des profils menuisés très épais qui obturent plus de lumière que des menuiseries en bois ou en aluminium. De plus, il soulève de nombreuses questions en termes de recyclage. Sa couleur blanche est souvent inadaptée aux dominantes de l'environnement.

Les volets

Les volets ont d'abord un rôle de protection évident contre les intempéries. Ils apportent de la couleur sur les façades et soulignent enfin les proportions des ouvertures. Le volet roulant peut être utilisé pour les grandes ouvertures, à condition que le mécanisme et son coffre soient intégrés à la maçonnerie, du côté intérieur du mur.

Récupérer de la lumière

Les ouvertures existantes peuvent être conservées telles quelles pour leur qualité architecturale propre ou pour leur ordonnancement sur la façade. Un choix judicieux de menuiserie vitrée permettra d'optimiser l'apport de lumière naturelle. Des solutions simples peuvent être adoptées pour agrandir une fenêtre et apporter plus de lumière et de soleil dans la maison : une fenêtre peut être transformée en porte vitrée pour apporter juste un peu plus de lumière ou il est possible de créer une deuxième fenêtre identique à celle d'origine quand la largeur de la pièce d'habitation le permet.

Toiture

Les matériaux de couverture les plus courants sont la tuile en terre cuite.

Lucarnes-châssis de toit

Lors de réfections de couvertures, les lucarnes anciennes existantes seront conservées ou restaurées dans leurs dispositions d'origine.

Les créations d'ouverture en toitures seront réalisées de préférence sous forme de lucarnes, axées soit sur les ouvertures des étages inférieurs, soit sur l'axe des trumeaux.

Les châssis d'éclairage en toiture seront limités et alignés avec les baies de la façade droite qu'ils surmontent.

3.4 LES PROJETS D'EXTENSION

Respecter l'habitat existant

Quelle que soit la taille et la forme de l'extension, il convient de conserver l'intégralité et le caractère du bâtiment existant, en particulier s'il est un bel exemple d'habitat traditionnel. Le parti architectural retenu devra s'orienter soit sur une extension reprenant l'ensemble des matériaux, éléments de décors, proportion des ouvertures, couleurs de la construction soit en utilisant un vocabulaire architectural contemporain marquant clairement la distinction entre l'existant et son extension.

Les éventuelles extensions devront être soigneusement étudiées afin de s'intégrer parfaitement à la construction existante.

Il est recommandé d'utiliser les mêmes matériaux que ceux de la construction existante.

La partie rapportée peut également souligner et mettre en valeur l'ensemble construit par un changement de matériau, par une implantation volumétrique en retrait.

3.5 PETITES INTERVENTIONS

Les terrasses et loggias

Pour des raisons de confort (apport de lumière, espace supplémentaire), des loggias vitrées sont souvent rapportées en extension d'un bâti existant. Ces pièces rapportées sont souvent trop visibles et rajoutées en « verrue » sur une façade très ordonnée. Une bonne solution est de créer ces nouveaux espaces à partir d'éléments du bâtiment déjà existants.

Par exemple, en fermant la terrasse couverte pour la transformer en loggia afin de créer de la surface supplémentaire et une nouvelle pièce très éclairée. En l'absence d'éléments pré-existants, il conviendra de créer un nouveau volume en harmonie avec l'existant, par exemple en utilisant les mêmes matériaux de construction que le bâtiment d'origine.

Adapter des panneaux solaires

Rénover sa maison, c'est se donner l'occasion de réfléchir à l'utilisation des énergies renouvelables. Des panneaux solaires peuvent poser quelques problèmes d'adaptation à un bâti existant, c'est pourquoi des solutions alternatives peuvent être trouvées : panneaux solaires posés au sol, intégrés à une extension ou en complément d'une serre.

Les balcons

C'est un exercice très difficile que de créer un balcon sur une façade existante. Les balcons étaient souvent construits en même temps que la maison et les pierres les soutenant étaient intégrées à la maçonnerie.

Le béton utilisé aujourd'hui donne souvent un élément très lourd par rapport au bâti. Il semble préférable de construire des balcons les plus légers possibles (métal ou bois) après s'être préalablement posé la question de l'utilité de celui-ci.

ANNEXE 4 – CAHIER DE RECOMMANDATIONS ENVIRONNEMENTALES

Ce cahier de recommandations environnementales est destiné aux demandeurs d'autorisation d'urbanisme.

Il est uniquement informatif et se réfère à la **démarche Haute Qualité Environnementale (HQE)**.

Il peut vous aider à concevoir et à construire votre habitation dans la recherche d'un respect des ressources de notre planète, d'une optimisation des dépenses d'énergie et de la minimisation des risques pour la santé.

La démarche de la « construction durable » repose sur le concept de la Haute Qualité Environnementale (HQE) qui vise à limiter les impacts d'une opération de construction ou de réhabilitation sur l'environnement tout en assurant à l'intérieur du bâtiment des conditions de vie saines et confortables.

La **démarche HQE** a été fondée sur une logique de hiérarchisation d'exigences environnementales qui se résument en **14 cibles** regroupées autour de **quatre grands domaines d'intervention** :

- **l'éco-construction,**
- **l'éco-gestion,**
- **le confort,**
- **la santé.**

LES 14 CIBLES DE LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES BATIMENTS	
Maîtriser les impacts sur l'environnement extérieur	Créer un environnement intérieur satisfaisant
L'ECO-CONSTRUCTION : <ul style="list-style-type: none"> • la relation harmonieuse du bâtiment avec son environnement immédiat • le choix intégré des produits et des matériaux de construction • un chantier à faibles nuisances 	LE CONFORT : <ul style="list-style-type: none"> • hygrométrie (humidité) • acoustique • visuel • olfactif
L'ECO-GESTION : <ul style="list-style-type: none"> • de l'énergie • de l'eau • des déchets d'activités • de l'entretien et de la maintenance 	LA SANTE : <ul style="list-style-type: none"> • les conditions sanitaires des espaces • la qualité de l'air • la qualité de l'eau

Une opération HQE peut amener :

- de **30 à 50 % d'économie d'énergie** grâce à :

- une conception judicieuse du bâtiment (orientation, forme, optimisation de l'éclairage naturel et des parois vitrées, protections solaires...)
- des technologies de construction performantes : isolation renforcée des façades, volets isolants, surventilation nocturne...
- des équipements performants : chaudière à haut rendement, lampes et équipements ménagers à basse consommation, thermostat et robinets thermostatiques,...

- de **20 à 50 % d'économie d'eau** grâce à :

- des équipements performants : mitigeurs, économiseur d'eau sur les robinets, chasse d'eau à double flux, équipements ménagers à faible consommation, réducteur de pression ...
- la récupération des eaux pluviales pour l'arrosage, le nettoyage...

- Un **bien-être non quantifiable** des utilisateurs grâce :

- à l'utilisation de produits incorporant peu de solvants,
- à l'utilisation de matériaux sains (bois, isolants naturels, produits NF-environnement ...),
- à des dispositions constructives assurant le confort d'été et évitant les effets de parois froides,
- des équipements respectant les règles techniques en termes de renouvellement d'air, humidité, température, etc..., contribuant à l'amélioration de l'air intérieur.

Nous vous présentons ci-après une série de cibles HQE sur lesquelles vos choix pourront intervenir.

PRESENTATION DETAILLEE DES CIBLES HQE

> L'Eco-Construction

Cible n°1 : la relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat

Cette cible concerne l'utilisation des opportunités offertes par le voisinage et le site, la gestion des avantages et désavantages de la parcelle, l'organisation de celle-ci pour créer un cadre de vie agréable, et la réduction des risques de nuisances entre le bâtiment et son milieu.

La prise en compte de paramètres tels que l'orientation de l'habitation vis-à-vis de la course du soleil, l'orientation vis-à-vis du vent, le relief, la végétation existante, la nature du sol, et du sous-sol, les eaux superficielles, les constructions environnantes, permet d'accroître la qualité du bâtiment.

Le traitement des espaces verts peut jouer un rôle vis-à-vis de l'ensoleillement, du confort et de l'intégration paysagère du bâtiment (par exemple : la plantation d'essences à feuilles caduques pour protéger les façades exposées et laisser passer les rayons du soleil en hiver).

La préservation de la perméabilité des sols en travaillant sur la parcelle, en privilégiant le végétal, en étudiant la gestion des eaux de pluie, permet de limiter le recours à l'assainissement communal.

Cible n°2 : le choix intégré des procédés et produits de construction

Les nombreux éléments d'une construction peuvent avoir des impacts importants sur l'environnement, sur le confort des utilisateurs, ainsi que sur leur santé.

Dans la démarche "HQE", le choix des matériaux est fondé sur un ensemble de critères techniques, économiques et environnementaux résumée par une appellation Eco Label qu'il convient de privilégier.

Cible n°3 : les chantiers à faibles nuisances ou « chantiers verts »

Selon leur taille, les chantiers sont plus ou moins sources de nuisances pour les riverains qui subissent le bruit, les poussières, les boues, les gênes causées par les mouvements d'engins et les livraisons, ainsi que la dégradation d'aspect du site.

La lutte contre la pollution de l'air, de l'eau et des sols, consistera à réduire les substances rejetées, qu'elles soient de nature solide, liquide (boues, huiles de coffrage, ...) ou gazeuse (poussières de ciment, solvants, peintures, ...).

> L'Eco-Gestion

Cible n°4 : la gestion de l'énergie

La réduction de la consommation de l'énergie passe tout d'abord par une bonne isolation du bâtiment (fenêtres, murs) et l'optimisation de l'apport en lumière naturelle.

Au niveau des équipements de la maison, notamment les équipements électroménagers, il est possible de les choisir en fonction de leur consommation en électricité grâce aux informations données par l'étiquette énergie.

La réduction des consommations de chauffage dépend de la qualité et des performances de l'installation ainsi que son entretien régulier (par exemple : entretien régulier des chaudières).

L'installation d'un thermostat associé à un programmateur est un autre moyen de faire des économies d'énergie.

La bonne gestion de l'énergie passe également par l'utilisation des **énergies renouvelables** :

- **l'énergie solaire** thermique permet de produire de l'eau chaude sanitaire et de l'eau de chauffage grâce aux capteurs. Ce type d'énergie peut assurer 30 à 50% des besoins en eau chaude sanitaire.
- **la géothermie** par l'utilisation de la pompe à chaleur géothermique. Le principe de fonctionnement de cette pompe est de capter la chaleur emmagasinée dans le sol à faible profondeur. La pompe à chaleur géothermique présente des performances intéressantes puisque pour un kilowatt-heure d'énergie électrique consommé, trois à quatre kilowatt-heure de chaleur sont restitués.
- **le bois** constitue également une source d'énergie renouvelable (à condition que les forêts dont il provient soient entretenues et régénérées). Il peut être utilisé utilement à mi-saison ou en chauffage d'appoint (veiller à ce qu'il soit labellisé « NF Bois de Chauffage »). Il existe néanmoins des chaudières à bois performantes qui portent le label « Flamme verte ».

Cible n°5 : la gestion de l'eau

Une gestion efficace de l'eau peut se prévoir au moment de la conception d'un bâtiment.

L'économie en eau potable

De nombreux équipements économes en eau permettent une meilleure gestion et des économies de consommation.

Ces dispositifs sont de différents types :

- réducteurs de pression permettant de régulariser le débit et de limiter la pression au point de distribution et ainsi éviter un vieillissement prématuré de certains composants,
- chasses d'eau équipées d'une commande sélective de 3 ou 6 litres,
- robinets mitigeurs pour fournir rapidement une eau à la température souhaitée,
- appareils ménagers à faible consommation d'eau.

La gestion des eaux usées domestiques et des eaux pluviales

Concernant les eaux usées domestiques, les propriétaires ont l'obligation de se raccorder par des canalisations souterraines au réseau public d'eaux usées.

Concernant les eaux pluviales, il s'agit de retenir au maximum les eaux à la parcelle :

- par **infiltration dans le jardin** si la nature du sol le permet,
Une forte végétalisation des espaces extérieurs et l'aménagement de cheminements piétonniers perméables (grâce à l'utilisation de matériaux tels que le gravillon, le sable ou des dalles) favorisent la limitation du ruissellement des eaux pluviales.
- par **rétenction dans des cuves** (installation de citernes étanches),
Les eaux de pluie récupérées et stockées dans une citerne peuvent être utilisées par exemple pour l'arrosage du jardin.
- par **rejet dans des bassins d'agrément**.

La récupération des eaux de pluie permet de limiter le rejet des eaux de ruissellement de la parcelle dans le réseau urbain et ainsi éviter les risques d'inondation en cas de fortes précipitations.

Cible n°6 : la gestion des déchets d'activité

Favoriser le tri sélectif et la valorisation des déchets

Les déchets peuvent être valorisés de plusieurs manières selon leur nature :

- valorisation organique par compostage ou méthanisation pour les déchets verts.
- valorisation de la matière pour les papiers, cartons, verres et métaux, recyclés dans le processus de fabrication ou récupérés pour une réutilisation,
- valorisation énergétique pour l'ensemble des catégories de déchets, incinérés dans une usine où l'énergie sera récupérée,
- collecte particulière pour les déchets toxiques (acides, matières inflammables, carburants, lubrifiants, désherbants, peintures et solvants...) à déposer en déchetterie

Pour le tri sélectif des déchets organisé sur la commune, il convient de prévoir un espace suffisant pour accueillir les bacs des différentes collectes.

> Le Confort et la Santé

Cible n°8 : le confort hygrothermique

Le confort hygrothermique est la sensation d'une personne par rapport à la température et à l'humidité ambiantes du local dans lequel elle se trouve.

La démarche "HQE" cherche donc à optimiser les consommations et les économies d'énergie en même temps qu'à apporter le "bien-être".

Afin de favoriser le confort hygrothermique il convient de :

- bénéficier au mieux des apports solaires en hiver tout en les limitant en été grâce à une bonne orientation et une bonne isolation du vitrage,
- renouveler l'air en veillant à ce que l'humidité reste comprise entre 30 % et 70 % afin que l'hygrométrie n'influe pas sur le confort ambiant.

Cible n°9 : le confort acoustique

Pour parvenir à un niveau de confort acoustique satisfaisant à l'intérieur d'un bâtiment, il convient de prendre certaines précautions dès sa conception car les solutions curatives sont beaucoup plus onéreuses notamment :

- privilégier des matériaux absorbants afin de diminuer la réverbération des bruits (sur plafonds, sol, parois, double vitrage),
- favoriser la végétalisation à l'extérieur qui peut constituer un écran de protection.

Cible n°10 : le confort visuel

Favoriser l'éclairage naturel

L'éclairage naturel est un facteur psychologique important et mieux adapté aux besoins physiologiques de l'homme que l'éclairage artificiel.

L'optimisation des apports de lumière naturelle, des ensoleillements et des vues sera donc étudiée avec une grande attention afin :

- d'assurer un éclairage d'ambiance suffisant sans éblouir,
- de profiter de l'ensoleillement hivernal et de son apport calorifique tout en maîtrisant les surchauffes d'été,
- d'offrir des vues agréables sur l'extérieur.

Il y aura un arbitrage à effectuer entre le désir de lumière naturelle, les couleurs recherchées des parois, le coût des surfaces d'ouverture, les risques de déperditions et de surchauffes.

L'augmentation des apports en lumière naturelle peut rendre plus difficile la maîtrise du confort d'été. Dans ce cas, des solutions de protection solaire par l'extérieur éviteront l'échauffement excessif de la façade exposée tout en permettant le rayonnement solaire.

Cible n°11 : le confort olfactif

Le confort olfactif consiste en une recherche de la qualité de l'air ambiant par deux moyens :

- la limitation des polluants à la source (par exemple : séparation des locaux de stockage des déchets, utilisation de matériaux de construction et d'entretien non agressifs),
- une ventilation appropriée des locaux (par exemple : mise en place d'une Ventilation Mécanique Contrôlée).

Cibles n°12, n°13 et n°14: la qualité sanitaire des espaces, la qualité de l'air et de l'eau

La qualité de l'air d'un bâtiment dépend de la maîtrise des sources de pollutions : par l'air extérieur, par les produits de construction, par les produits d'entretien, par excès d'humidité...

A titre de prévention, il est conseillé :

- d'utiliser des matériaux de construction et des produits labellisés (Eco Label, marque NF Environnement),
- d'éviter l'utilisation de revêtements favorisant les substances allergisantes (acariens, moisissures...),
- de favoriser l'utilisation de produits et matériaux sans impact sur l'environnement et la santé (par exemple utilisation de peintures naturelles sans solvant),
- de ventiler les pièces pour la qualité de l'air et les excès d'humidité.

> Les contacts

Ministère de l'Ecologie, du Développement durable, des Transports et du Logement

20, avenue de Ségur

75 302 Paris Cedex 07

Tél : 01 42 19 20 21

<http://www.developpement-durable.gouv.fr>

Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME)

27, rue Louis Vicat

75 015 Paris

Tél : 01 47 65 20 00

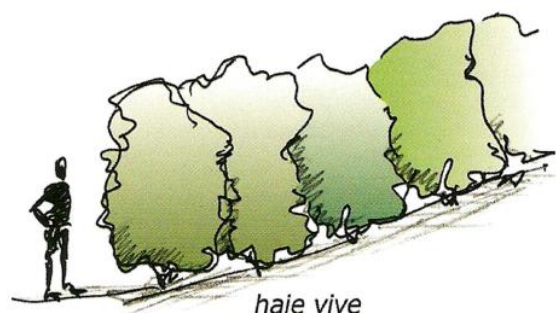
www.ademe.fr

ANNEXE 5 – ELEMENTS SUR LES HAIES ET STRUCTURES VEGETALES

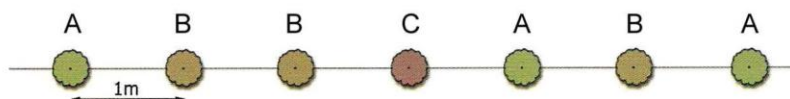
1. DIFFERENTS TYPES DE STRUCTURES VEGETALES

LA HAIE VIVE

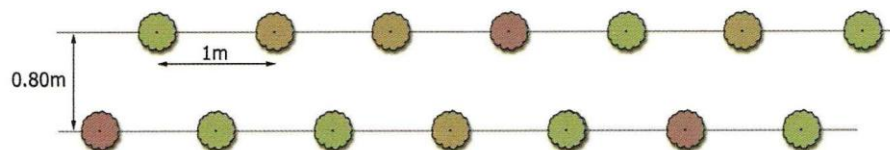
Constituée d'essences en port libre (non taillées), la haie vive peut être mono spécifique mais est généralement composée de 4 à 8 espèces, choisies pour leur floraison, leur fructification ou leur feuillage automnal décoratif. Elle associe des arbustes à feuilles caduques ou persistantes. La taille vise à équilibrer les différents végétaux entre eux et de limiter un développement excessif. Lors de son implantation, il faut réfléchir à la distance de plantation depuis la limite séparative afin d'éviter tout problème de voisinage : une haie poussant à terme à plus de 2 m de haut doit être plantée à 2 m minimum de la limite parcellaire.



➔ simple



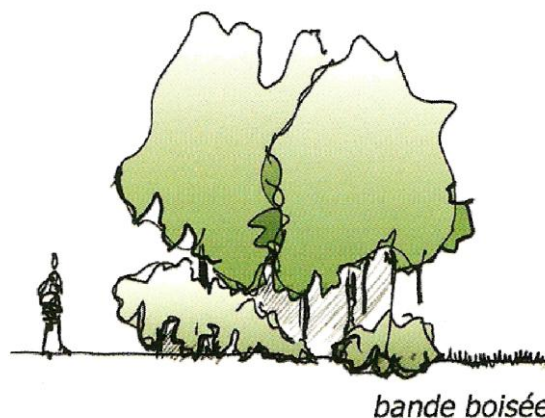
➔ double



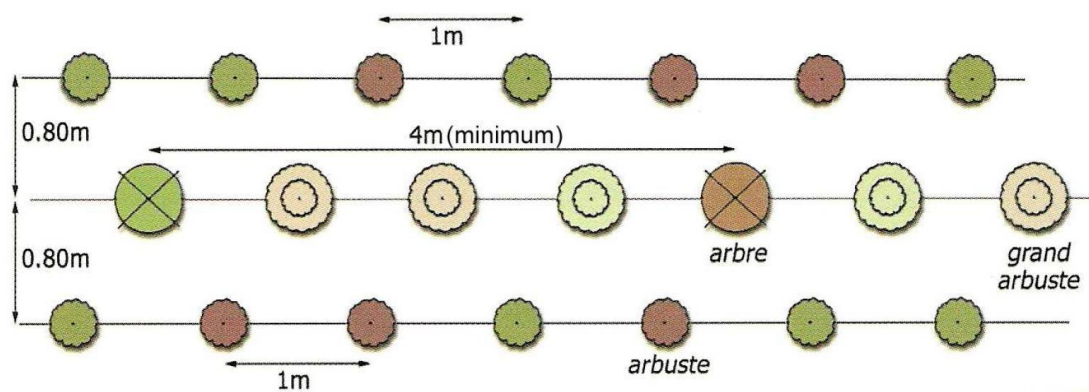
Exemple de schéma de plantation d'une haie vive

LA BANDE BOISEE

Composé d'essences variées la bande boisée accueille des arbres sur tige intégrés dans une masse arbustive de grande ampleur. Elle peut associer des arbres de haut jet (hauteur 15 à 25 m) et des arbres en cépée (touffes de tiges ou rejet de bois sortant de la souche d'un arbre qui a été coupé, hauteur de 8 à 15 m), entre lesquels s'intercalent des grands arbustes. En lisière de la strate arborée, des arbustes viennent étoffer la bande boisée, sur au moins une ligne. L'association des ces différentes strates permet de constituer comme un petit bois allongé.



D'au moins 2 mètres de large, la bande boisée est particulièrement préconisée à la limite entre zone agricole et espaces urbanisés. Elle peut aussi structurer le bord des routes.



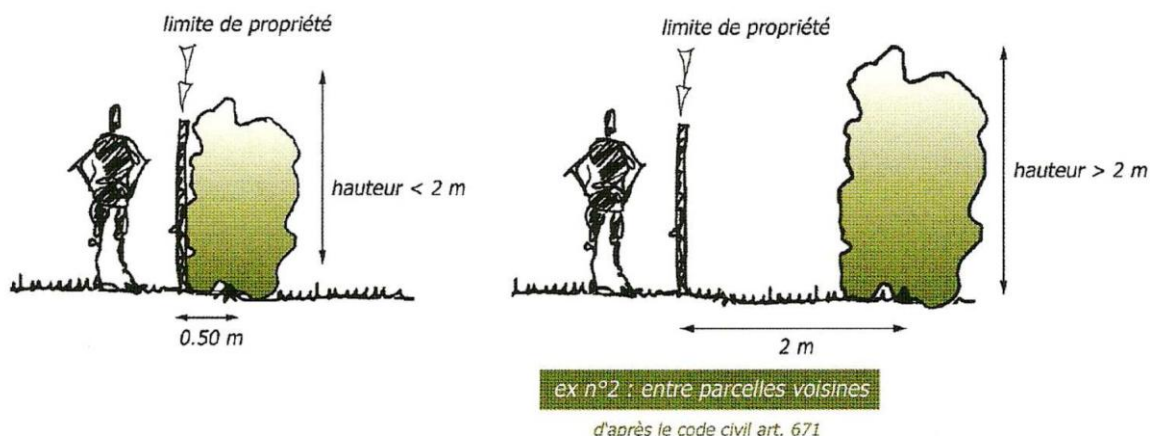
Exemple de schéma de plantation d'une bande boisée

Source des illustrations: CAUE du Loiret

2. PLANTATION DE HAIE ET LIMITE DE PROPRIETE

DISTANCE MINIMALE

Selon l'article 671 du code civil (sauf règlement particulier), une distance minimale de 50 cm par rapport à la propriété voisine est prescrite pour établir une plantation dont la hauteur est inférieure à 2 m par rapport au sol la supportant (la distance est à prendre du pied extérieur de la haie).

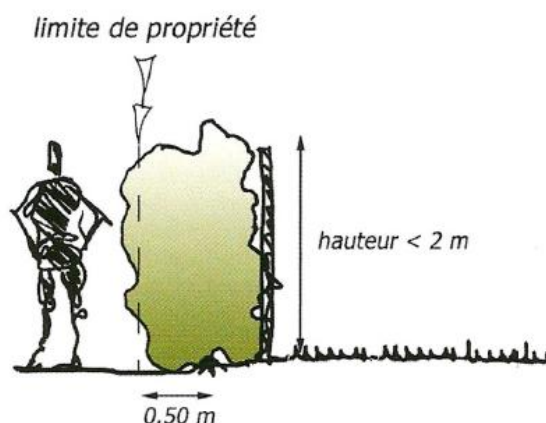


MUR MITOYEN

Si les propriétés sont séparées par un mur mitoyen, une haie peut être plantée de chaque côté sans observer de distances particulières. Cependant, elles ne doivent pas dépasser la crête du mur.

HAIE MITOYENNE

Chaque propriétaire a le droit d'exiger que les arbres isolés se trouvant dans une haie mitoyenne soient arrachés. Cette disposition ne concerne pas une rangée d'arbustes constituant une haie clôturant un jardin. Le propriétaire mitoyenne peut procéder à cet arrachage seul et de son propre chef. De même, la taille doit être effectuée en commun par les deux propriétaires. Le propriétaire d'une haie mitoyenne peut la détruire jusqu'à la limite de sa propriété, à charge pour lui de construire un mur sur cette limite.



ex n°1 : espace public / espace privé

d'après le code civil art. 671

IMPLANTATION DE HAIE EN BORDURE DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation d'une haie en limite de propriété offre une intégration paysagère intéressante. En effet, la clôture, positionnée à l'intérieur de la parcelle, est très peu visible de l'extérieur, et c'est la bordure végétalisée qui marque les limites de propriété.

Source : CAUE du Loiret

3. ESSENCES LOCALES CONSEILLÉES

Pour favoriser la biodiversité et assurer une végétation tout au long de l'année, une haie vive ou une bande boisée doivent associer des :

- **Végétaux caducs** (perdent leurs feuilles l'hiver), par exemple Bourdaine (*Frangula alnus*) Erable champêtre, *Acer campestre*, Saule marsault, *Salix caprea*.
- **Végétaux persistants ou assimilés** (gardent leurs feuilles l'hiver), par exemple Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*), Troène (*Ligustrum vulgare*) Houx (*Ilex aquifolium*).

Ils peuvent aussi intégrer des **végétaux marcescents** (le feuillage se flétrit sans se détacher) : Charme commun (*Carpinus betulus*) Hêtre (*Fagus sylvatica*).

ESSENCES POUR UNE HAIE VIVE :

Végétaux de moins de 2 m

- . Ajonc d'Europe, *Ulex europaeus*
- . Bourdaine, *Frangula alnus*
- . Cassis, *Ribes nigrum*
- . Cornouiller sanguin, *Cornus sanguinea*
- . Eglantier rouge, *Rosa rubiginosa*
- . Fusain d'Europe, *Evonymus europaeus*
- . Genêt à balais, *Cytisus scoparius*
- . Groseillier à fleurs, *Ribes sanguineum*
- . Rosier arbuste, *Rosa rugosa*
- . Symphorine, *Symphoricarpos rivularis*
- . Viorne lantane, *Viburnum lantana*
- . Viorne Obier, *Viburnum opulus*

Végétaux de plus de 2 m

- . Alisier torminal, *Sorbus torminalis*
- . Bouleau pubescent, *Betula pubescens*
- . Bouleau verruqueux, *Betula pendula*
- . Charme, *Carpinus betulus*
- . Cerisier de Sainte Lucie, *Prunus mahaleb*
- . Cormier, *Sorbus domestica*
- . Cytise, *Laburnum anagyroides*
- . Erable champêtre, *Acer campestre*
- . Houx, *Ilex aquifolium*
- . Noisetier, *Corylus avellana*
- . Poirier sauvage, *Pyrus pyraeaster*
- . Pommier sauvage, *Malus sylvestris*
- . Robinier, *Robinia pseudoacacia*
- . Saule marsault, *Salix caprea*
- . Sorbier des oiseleurs, *Sorbus aucuparia*
- . Tremble, *Populus tremula*

ESSENCES POUR UN RIDEAU OU UNE BANDE BOISÉE

Strate arbustive

- . Ajonc d'Europe, *Ulex europaeus*
- . Bourdaine, *Frangula alnus*
- . Cornouiller sanguin, *Cornus sanguinea*
- . Cytise, *Laburnum anagyroides*
- . Eglantier commun, *Rosa canina*
- . Fusain d'Europe, *Evonymus europaeus*
- . Genêt à balais, *Cytisus scoparius*
- . Néflier, *Mespilus germanica*
- . Nerprun purgatif, *Rhamnus catharticus*
- . Noisetier, *Corylus avellana*
- . Prunellier, *Prunus spinosa*
- . Saule marsault, *Salix caprea*
- . Troène, *Ligustrum vulgare*

Strate arborée

- . Alisier torminal, *Sorbus torminalis*
- . Bouleau verruqueux, *Betula pendula*
- . Cerisier de Sainte Lucie, *Prunus mahaleb*
- . Charme, *Carpinus betulus*
- . Chêne pédonculé, *Quercus robur*
- . Chêne sessile, *Quercus petraea*
- . Cormier, *Sorbus domestica*
- . Erable champêtre, *Acer campestre*
- . Erable sycomore, *Acer pseudoplatanus*
- . Hêtre, *Fagus sylvatica*
- . Houx, *Ilex aquifolium*
- . Merisier, *Prunus avium*
- . Pommier sauvage, *Malus sylvestris*
- . Peuplier blanc, *Populus alba*
- . Robinier, *Robinia pseudoacacia*
- . Sorbier des oiseleurs, *Sorbus aucuparia*
- . Tremble, *Populus tremula*

4. CONSEILS DE PLANTATION

1. Travailler le sol en profondeur mais sans le retourner, pour l'aérer, l'ameublir et permettre la pénétration des racines ;
2. Enrichir le sol avec du fumier ou un engrais organique (éviter les engrais chimiques) ;
3. Acheter des « jeunes plants » de 2 ans plutôt que de forts sujets. Un jeune plant assure une meilleure reprise, une pousse plus vigoureuse et coûte 5 à 20 fois moins cher ;
4. Protéger les racines du vent desséchant et du soleil dès la réception et jusqu'à la plantation en les plaçant dans du sable abondamment arrosé ;
5. Accompagner la plantation d'un paillage naturel de type paille broyée ou broyat de bois ou d'un paillage biodégradable (fibre naturelle) pour limiter la concurrence entre les jeunes plants et les plantes indésirables et pour conserver une humidité du sol ;
6. Protéger les plantations des animaux (lapins, chevreuils, etc.) ;