

Département de l'Essonne (91)

Commune de Maise

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme



REGLEMENT



SoREPA
99, rue de Vaugirard
75006 PARIS

SOMMAIRE

PARTIE 1 DISPOSITIONS GENERALES	1
PARTIE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	5
ZONES URBAINES MIXTES	6
Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone UA	7
Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone UB	18
Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone UC	29
ZONES URBAINES SPECIFIQUES	38
Chapitre 3 – Dispositions applicables à la zone UX	39
Chapitre 3 – Dispositions applicables à la zone UK	46
PARTIE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	52
ZONES À URBANISER MIXTES	53
Chapitre 4 - Dispositions applicables à la zone 1AU	54
Chapitre 5 – Dispositions applicables à la zone 2AU	62
PARTIE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	65
Chapitre 7 - Dispositions applicables à la zone N	66
PARTIE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	75
Chapitre 8 - Dispositions applicables à la zone A	76
ANNEXES	84
Annexe 1 – Définitions	85
Annexe 2 – Illustrations-types du règlement	93
Annexe 3 – Cahier de recommandations environnementales	103
Annexe 4 – Cahier de recommandations architecturales	110
Annexe 5 : Planche des tuiles plates sélectionnées	129
Annexe 6 : Liste des plantations d'essence locale	130

PARTIE 1

DISPOSITIONS GENERALES

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

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- Les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme ; la zone de protection en limite de ces espaces boisés classés.
- Les 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.
- Les éléments paysagers à protéger en application de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.
- Les bâtiments à protéger (article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme).

2 - 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 II du présent règlement sont :

Les zones urbaines mixtes :

a - la zone UA référée au plan par l'indice UA, correspondant au centre bourg et au bâti près de la gare

b - la zone UB référée au plan par l'indice UB, correspondant à l'extension récente du village, qui comprend :

un sous-secteur UB_i, concerné par le PPRI

c - la zone UC référée au plan par l'indice UC, correspondant également à l'extension récente du village, sur des parcelles de grandes superficies

d - la zone UX référée au plan par l'indice UX, correspondant aux sites d'activités, qui comprend :

un sous-secteur UX_i, concerné par le PPRI

e - la zone UK référée au plan par l'indice UK, correspondant aux activités liées à l'exploitation de la carrière.

3 - 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 III du présent règlement sont :

Les zones à urbaniser à court et moyen terme :

La zone à urbaniser mixte :

f - la zone AU référée au plan par l'indice 1AU, zone à urbaniser, à court et moyen terme.

Les zones à urbaniser à long terme :

La zone à urbaniser mixte :

g - la zone AU référée au plan par l'indice 2AU, zone à urbaniser, à long terme.

4 - Les zones naturelles et forestières dans lesquelles s'appliquent les dispositions de la partie 4 du présent règlement sont :

h - la zone N référée au plan par l'indice N, zone naturelle, qui comprend 5 secteurs :

Le secteur Nh, référé au plan par l'indice Nh, correspondant aux constructions isolées en zone naturelle ; comprenant un sous-secteur N_{hi} concerné par le PPRI.

Le secteur Ne, référé au plan par l'indice Ne, correspondant aux secteurs d'équipements légers de sports et loisirs.

Le secteur Nk, référé au plan par l'indice Nk, correspondant aux carrières en cours d'exploitation.

Le secteur Nd, référé au plan par l'indice Nd, correspondant aux anciennes carrières.

Le secteur Np, référé au plan par l'indice Np, relatif à la protection du paysage.

5 - Les zones agricoles dans lesquelles s'appliquent les dispositions de la partie 5 du présent règlement sont :

i - la zone A référée au plan par l'indice A, zone exclusivement agricole correspondant aux terres affectées aux cultures et à l'élevage.

Elle comprend un secteur Ac dans lequel sont autorisées les constructions à vocation agricole.

A chacune des zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles, s'appliquent les dispositions figurant respectivement aux parties II, III, IV et V du présent règlement.

Les caractères et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête de chapitre qui lui correspond.

5 - 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 les conditions de réalisation d'un assainissement individuel
- Article 5 : Caractéristiques des terrains. Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.
- 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 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.
- Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
- Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) défini par l'article R.123-10 et le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher développée hors œuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot.

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'entrepôt
- les constructions à usage d'activités industrielles
- les constructions à usage de bureaux

- les constructions destinées au service public ou d'intérêt collectif
- les constructions à usage d'activité agricole

6 - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés (comprenant les bois, forêts, parcs, arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements à conserver, à protéger 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.

7- ESPACE PAYSAGER A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5-7° DU CODE DE L'URBANISME

Dans les espaces repérés au plan de zonage comme Espace Paysager à Protéger, toute construction ou aménagement devra protéger 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.

8 - LES BATIMENTS REMARQUABLES ET ELEMENTS DU PATRIMOINE A PROTEGER

Il s'agit des bâtiments et éléments du patrimoine à protéger (article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme).

PARTIE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONES URBAINES MIXTES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UA correspond au cœur du bourg, constitué d'un tissu ancien structuré le long de la Grande Rue (RN 837) et de la rue de Gironville et la rue de la Ferté Alais (RN 449). Le bâti localisé aux abords de la gare est également classé en UA.

Les constructions sont en général implantées à l'alignement le long des voies. Quelques constructions sont cependant implantées en retrait de l'alignement et des limites séparatives.

Cette zone accueille notamment des bâtiments à usage d'habitation, de commerces et de services publics (mairie, église, école, salle des fêtes...).

La vocation mixte de cette zone est affirmée pour favoriser l'animation du cœur du bourg, dans le respect du tissu traditionnel et de l'architecture locale.

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 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de modifier tout ou partie d'un « espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement » identifiés en application de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.

Cette zone est concernée par un périmètre d'attente d'un projet global d'aménagement au titre de l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme, aux abords de la gare.

*= se référer au lexique en annexe

ARTICLE UA 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les activités industrielles,
- les activités agricoles,
- les entrepôts,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées,
- les carrières,
- le changement de destination des commerces en rez-de-chaussée au profit d'autres occupations pour les constructions repérées au plan de zonage par un liseré rouge,
- dans le périmètre d'attente d'un projet global d'aménagement identifié au plan de zonage, au titre de l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme, les constructions ou installations nouvelles sont interdites.

La réalisation de sous-sol y compris les garages en sous-sols est interdite de part et d'autre du boulevard de la gare : avenue du Général de Gaulle et rue de la République.

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 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 admises :

- les installations classées ou non destinées à abriter des activités commerciales, artisanales et des bureaux à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat ; que les constructions commerciales occupent une surface de plancher maximale de 300m² et que les constructions artisanales ou de bureaux occupent une surface de plancher maximale de 100m².
- Dans le périmètre d'attente d'un projet global d'aménagement identifié au plan de zonage, au titre de l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme, l'aménagement des constructions dans le volume existant, les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes avant l'approbation du PLU sont autorisées.

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

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.

ACCES

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

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.

Tout accès doit présenter une largeur utile d'au moins 3,5 m.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile. (Toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée.)

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

Les constructions sont interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.

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

VOIES

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci doivent présenter une largeur utile d'au moins 5 m. Cette largeur peut être ramenée à 3,5 m si la voie ne dessert qu'un seul logement. Les voies en impasse devront faire moins de 50m de long. Elles devront par ailleurs être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent se retourner. Dans la mesure du possible, les voies en impasse seront à éviter.

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.

ARTICLE UA 4

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1- Alimentation en eau potable

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

4.2- Assainissement

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

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, éliminées conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à un pré-traitement et devra respecter les normes en vigueur.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales seront infiltrées exclusivement à la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique où le déversement d'eaux pluviales pourra se faire via un branchement direct sur les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet conformément à la réglementation en vigueur.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales doivent subir un prétraitement avant rejet conformément à la loi sur l'eau.

Les aménagements ne doivent pas accentuer le ruissellement sur la parcelle.

4.3- Desserte téléphonique, électrique et câble

Les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs doivent être enterrés jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents (concessionnaires, gestionnaires de réseaux,...).

4.4- Desserte par le gaz

Toute construction ou installation nouvelle pourra être raccordée au réseau de gaz présentant des caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public.

Les citernes de gaz seront interdites dans le cas où la parcelle est desservie par le réseau de gaz.

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

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.

Lorsque sur les parcelles voisines, une des constructions existantes présente un recul par rapport à l'alignement de la voie, un recul pour la nouvelle construction pourra être admis. Celui-ci sera identique à celui de la construction située sur une des parcelles contiguës.

Dans le 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 de pierre conforme aux prescriptions de l'article UA11.

Sauf en cas d'impossibilité technique, dans le cadre d'extension de construction existante, celle-ci doit être réalisée dans le prolongement de la façade avant sur rue existante.

Toute nouvelle construction devra être implantée avec un recul minimum de 6 m par rapport aux berges de l'Essonne.

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 UA7

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur les deux limites séparatives,
- soit sur l'une des deux limites séparatives.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives latérales, la construction doit être implantée :

- avec un recul minimum de 3m, dans le cas où la façade concernée est aveugle,
- avec un recul minimum de 6 m des limites séparatives, dans le cas contraire.

En cas d'isolation extérieure d'une construction existante déjà implantée en retrait des limites séparatives latérales, la marge de recul peut être amputée dans la limite de 0,5 m maximum pour permettre les dispositifs d'isolation.

Toute nouvelle construction devra être implantée avec un recul minimum de 6 m par rapport aux berges de l'Essonne.

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 dispositions précédentes ne s'appliquent ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux infrastructures et superstructures dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², avec un retrait minimum de 2m.

ARTICLE UA 8

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

Sans objet.

ARTICLE UA 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 sauf pour les commerces et leurs entrepôts attenants et pour les activités artisanales (garages et locaux) pour lesquels l'emprise totale des constructions peut atteindre 70%.

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

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain) ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes* par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain) ne doit pas excéder 5 mètres au faîtage.

Pour les annexes accolées aux habitations, un dépassement d'1 m est autorisé par rapport au faîtage précédemment défini.

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

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions existantes dont la hauteur excède celle autorisée dans la zone.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux infrastructures et superstructures, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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.

11.1 Règles générales

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

Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère régional, le site et le paysage.

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. En particulier, les constructions annexes* seront traitées comme les façades et pignons du bâtiment principal. Le bois et le verre sont admis.

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.

Les constructions devront présenter une qualité et une sobriété architecturales (matériaux, couleurs) et respecter la typologie urbaine.

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.

Bâtiments remarquables

Des bâtiments remarquables ont été identifiés comme présentant un intérêt patrimonial au plan de zonage, au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'urbanisme. Ces derniers doivent être préservés. Il s'agit de :

- n°6 : 4, Grande Rue
- n°7 : 3, rue de la Procession
- n°8 : 18 rue de la République
- n°9 : 22, rue de la République
- n°10 : 24, rue de la République
- n°11 : Fonds de parcelles du côté impair de la rue de la République
- n°12 : ruelle du moulin Brezé
- n°13 : ruelle du moulin Brezé
- n°14 : ruelle du moulin Brezé
- n°15 : 2, rue de Mespuits
- n°18 : 6, rue de Mespuits
- n°19 : 16, Bld de la Libération
- n°23 : rue du tour du bourg
- n°25 : 18, rue d'Etampes
- n°27 : rue du tour du bourg
- n°28 : 7 au 21, rue de la Ferté Alais
- n°33 : ferme du château, rue de la Ferté Alais
- n°34 : 36, Bld des Alliés
- n°35 : 29, rue de la Ferté Alais
- n°36 : 32 bis, Bld des Alliés
- n°47 : lavoir, rue de la Conciergerie
- n°49 : 1, Grande Rue
- n°50 : 14, 14 bis et 16, Grande Rue
- n°51 : 27, Grande Rue
- n°54 : 29, Grande Rue
- n°55 : 28, Grande Rue
- n°63 : 49, Grande Rue
- n°64 : 1, rue de Gironville
- n°65 : 1, rue d'Etampes
- n°66 : 9, rue de la Ferté Alais

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

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

11.2 Toitures

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

Les toitures des constructions doivent être composées d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 40 et 45° et ne comporter aucun débord sur pignon.

Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées, elles devront être végétalisées.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou à une des limites séparatives latérales.

Les annexes* et vérandas peuvent être couvertes par une toiture avec une pente inférieure à la pente minimale autorisée, lorsque leur hauteur n'excède pas 3m au faîtage.

A l'exception des vérandas, les toitures des constructions doivent être couvertes par les matériaux suivants :

- pour les constructions à usage d'habitation, sont autorisées

La tuile d'aspect petit moulé, d'une densité minimale de 22 au m².

La tuile doit être de ton vieilli.

L'ardoise est autorisée en cas de rénovation ou reconstruction.

Les matériaux de type tôle, bardeau d'asphalte, tuile mécanique ou béton sont interdits.

- pour les annexes*

Le matériau de couverture doit être de même nature que celui du bâtiment principal si celui-ci est autorisé, et rester en harmonie avec celui des toitures des constructions avoisinantes. Le bois et le verre sont admis.

- pour les constructions à usages d'activités

Le matériau doit se rapprocher au maximum de celui de la construction principale ou de celles environnantes.

11.3 Percements

Les débords sont interdits.

La hauteur de chaque percement sera supérieure à sa largeur.

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

Les fenêtres des façades doivent être à dominante verticale et de dimensions plus hautes que larges.

11.4 Ouvertures de toit

Les ouvertures de toiture ne doivent pas par leur proportion et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.

Seules les lucarnes traditionnelles à 2 ou 3 pans et les châssis de toit sont admis. Leur toiture doit respecter deux pentes symétriques. Pour ne pas dénaturer le volume des toits, les lucarnes doivent respecter la même inclinaison que celle des combles. La hauteur de chaque lucarne et châssis de toit sera supérieure à sa largeur. La largeur des châssis de toit ne sera pas supérieure à 0,80m.

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.

11.5 Enduits extérieurs, couleurs et matériaux

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

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.

Dans le cadre d'une extension de construction et la construction d'une annexe*, les murs de celle-ci doivent être réalisés avec des matériaux semblables à la construction existante (le bois et le verre sont admis).

L'usage en façade de faux pans de bois* (excluant le bardage 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 carrelage et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet est interdit.

MATERIAUX

Le matériau préconisé pour les menuiseries de portes et fenêtres est de type bois ou aluminium, reprenant la découpe traditionnelle pour les fenêtres.

COULEURS

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

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

11.6 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 ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 m au point le plus haut du terrain.

CLOTURES SUR VOIES

Les murs de clôture existants seront conservés et restaurés à l'identique si nécessaire. Toute modification devra faire l'objet d'une déclaration préalable.

En limite des voies et des places publiques, les clôtures seront réalisées sous la forme soit :

- d'un mur en pierre devant être surmonté d'un couronnement et dont la hauteur sera supérieure à 1,80 m ;
- d'un muret inférieur à 0,60 m en pierre, surmonté de grilles simples à barreaudage vertical.

En cas de terrain en pente, la clôture devra respecter la déclivité du terrain naturel. La hauteur maximale de la clôture sera prise au point le plus bas de la clôture.

Sont interdits : les éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues - de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles-, les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées.

CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES

Elles peuvent être constituées par un grillage avec ou sans soubassement, doublé d'une haie vive. Dans le cas, où il serait prévu un soubassement, celui-ci ne pourra excéder 0,20 m de hauteur. L'emploi de treillage en bois est autorisé.

Sont interdits : les éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues - de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles, panneaux de bois préfabriqués-, les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées.

11.7 Annexes* et garages

L'isolement et la multiplication de petits bâtiments sont à éviter.

Les citernes 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 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.

11.8 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...), en particulier pour la pose de panneaux photovoltaïques, doit être favorisée.

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

11.9 Divers

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

Les antennes paraboliques doivent uniquement avoir d'emprise sur la parcelle et dans la mesure du possible ne pas être visibles depuis l'espace public et s'inscrire en toute discrétion par leur teinte (couleur foncée), et leur taille.

Les effets de volute* ou de grilles ouvragées à «l'espagnole» sont interdits.

L'aménagement de bâtiments existants à usage d'activités professionnelles sera subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur, afin d'assurer son intégration architecturale au sein du village.

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

12.1- Principes

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

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.

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les règles sont définies ci-après.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m².

12.2- Normes de stationnement

Construction à usage d'habitation :

Il est exigé l'aménagement d'au moins 2 places par logement.

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, conformément aux dispositions légales.

Constructions à usage d'activités artisanales, de bureaux:

Il est exigé l'aménagement d'au moins 2 places de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

Constructions à usage d'activités commerciales de plus de 150 m² de surface de plancher

Il est exigé l'aménagement d'au moins 4 places de stationnement pour 150 m² de surface de plancher.

Constructions à usage d'hébergement hôtelier :

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.

En cas de réalisation d'un garage en sous-sol enterré, la pente de la rampe d'accès ne pourra pas être supérieure à 25%.

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

ARTICLE UA 13

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

- **Protections :**

Les éléments du paysage à préserver, les cheminements existants ou à créer, les plantations d'alignement existantes ou à créer, repérés au plan de zonage sont à préserver ou à conforter.

Dans les espaces repérés au plan de zonage comme Espace Paysager à Protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° 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 paysagers à protéger »*

Tout individu du monde végétal abattu au sein d'un « espace paysager à protéger », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, doit être remplacé, sur le site, par un nouvel individu d'une circonférence au moins égale à 18 – 20 cm mesurés à 1 m du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

Pour les arbres abattus situés dans les 10 premiers mètres comptés à partir de la limite d'emprise d'un « espace paysager à protéger », la replantation doit être effectuée à l'intérieur de cette bande de 10 mètres.

- Les plantations d'alignement repérées au plan de zonage doivent être préservées.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.
- 15 % de la superficie du terrain doit être en pleine terre et végétalisée.
- Les plantations doivent être basses (arbres de basse tige ou demi tige maximum) et être d'essence locale (voir liste en annexe). Les arbres fruitiers sont recommandés.
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.
- Les cheminements piétons inscrits au plan de zonage sont à préserver, à renforcer ou à créer.

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.

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

ARTICLE UA 14
LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DEFINI PAR L'ARTICLE R.123-10

Sans objet.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UB correspond aux extensions récentes du village et limitrophes du centre ancien. Elle présente une urbanisation moyennement dense.

Cette zone à vocation mixte doit assurer son rôle de prolongement du centre ancien, avec un habitat de type résidentiel, et de pouvoir accueillir des activités artisanales et des commerces.

Cette zone devra conserver un aspect aéré, où le végétal domine largement le minéral.

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 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de modifier tout ou partie d'un « espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement » identifiés en application de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.

Cette zone est concernée par un périmètre d'attente d'un projet global d'aménagement au titre de l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme, aux abords de la gare.

La zone UB comprend un sous-secteur UB_i, concerné par le PPRI.

*= Se référer au lexique en annexe

ARTICLE UB 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les activités industrielles,
- les activités agricoles,
- les entrepôts,
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les carrières.
- Dans le périmètre d'attente d'un projet global d'aménagement identifié au plan de zonage, au titre de l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme, les constructions ou installations nouvelles sont interdites.

Au lieudit « Tramerolles », la réalisation de sous-sol, y compris les garages en sous-sols, est interdite à l'est du CV n°10.

Au lieudit « Rivière-la-Folie », la réalisation de sous-sol, y compris les garages en sous-sols, est interdite à l'ouest du CV n°8 Rue de Rivière.

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 ».

Concernant le sous-secteur UB_i, se référer au règlement du PPRI.

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 admises :

- les installations classées ou non destinées à abriter des activités commerciales et artisanales à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat, que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les équipements d'infrastructures existants, que les constructions commerciales occupent une surface de plancher maximale de 200m² et que les constructions artisanales occupent une surface de plancher maximale de 100m².
- Dans le périmètre d'attente d'un projet global d'aménagement identifié au plan de zonage, au titre de l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme, l'aménagement des constructions dans le volume existant, les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes avant l'approbation du PLU sont autorisées.

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

Concernant le sous-secteur UBi, se référer au règlement du PPRI.

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.

ACCES

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.

Tout accès doit présenter une largeur utile d'au moins 3,5 m.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile. (Toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée.)

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

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.

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

VOIES

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci doivent présenter une largeur utile d'au moins 5 m. Cette largeur peut être ramenée à 3,5 m si la voie ne dessert qu'un seul logement. Les voies en impasse devront faire moins de 50m de long. Les voies devront par ailleurs être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent se retourner. Dans la mesure du possible, les voies en impasse seront à éviter.

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.

Article UB 4

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1- Alimentation en eau potable

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

4.2- Assainissement

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au Zonage d'Assainissement.

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, éliminées conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à un pré-traitement et devra respecter les normes en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation de rejet auprès du gestionnaire concerné.

b) Eaux pluviales

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales doivent être traitées dans la parcelle

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales doivent subir un pré traitement avant rejet conformément à la loi sur l'eau.

Les aménagements ne doivent pas accentuer le ruissellement sur la parcelle.

Le rejet des eaux pluviales en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

4.3- Desserte téléphonique, électrique et câble

Les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs doivent être enterrés jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents (concessionnaires, gestionnaires de réseaux,...).

4.4- Desserte par le gaz

Toute construction ou installation nouvelle pourra être raccordée au réseau de gaz présentant des caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public.

Les citernes de gaz seront interdites dans le cas où la parcelle est desservie par le réseau de gaz.

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

Article UB5

LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UB 6

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

Les constructions neuves devront être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 3 m de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

Toutefois, une implantation avec un retrait inférieur à la marge de recul imposée pourra être autorisée sous l'une des conditions suivantes :

- si la continuité visuelle de l'alignement est assurée par la construction d'un mur de pierres
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante qui serait en retrait de l'alignement,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

En cas de démolition et reconstruction d'un immeuble implanté en retrait de l'alignement, la nouvelle construction peut observer un retrait identique.

Toute nouvelle construction devra être implantée avec un recul minimum de 6 m par rapport aux berges de l'Essonne.

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

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.

Concernant le sous-secteur UB_i, se référer au règlement du PPRI.

ARTICLE UB7

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales
- soit sur une limite séparative latérale et en retrait par rapport à l'autre limite séparative latérale
- soit sur les deux limites séparatives.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives latérales, la construction doit être implantée :

- avec un recul minimum égal à la moitié de la hauteur de la façade, avec un minimum de 4 m des limites séparatives, dans le cas où la façade concernée est aveugle
- à 7 m minimum des limites séparatives, dans le cas contraire

En cas d'isolation extérieure d'une construction existante déjà implantée à 4 ou 8 m des limites séparatives latérales, la marge de recul peut être amputée dans la limite de 0,5 m maximum pour permettre les dispositifs d'isolation.

Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle, les constructions de toute nature, excepté les annexes, doivent s'implanter avec un retrait minimal de 5 m.

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 dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux :

- ouvrages d'infrastructure et de superstructure, dont la surface de plancher n'excède pas 20 m²,
- aménagements et extensions des constructions existantes,
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

avec un retrait minimum de 2m.

Concernant le sous-secteur UB_i, se référer au règlement du PPRI.

Article UB 8

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

Sans objet.

ARTICLE UB 9

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain.

L'emprise au sol des commerces et de leurs dépôts attenants, et des activités artisanales ne peut excéder 40 % 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.

Concernant le sous-secteur UB_i, se référer au règlement du PPRI.

ARTICLE UB 10

LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain) ne doit pas excéder 11 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes* par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain) ne doit pas excéder 5 mètres au faîtage.

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

Les dispositions précédentes s'appliquent ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages d'infrastructure et de superstructure, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Concernant le sous-secteur UBi, se référer au règlement du PPRI.

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.

11.1 Règles générales

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

Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère régional, le site et le paysage.

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. En particulier, les constructions annexes* seront traitées comme les façades et pignons du bâtiment principal. Le bois et le verre sont admis.

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.

Les constructions devront présenter une qualité et une sobriété architecturales (matériaux, couleurs) et respecter la typologie urbaine.

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.

Bâtiments remarquables

Un bâtiment remarquable a été identifié comme présentant un intérêt patrimonial au plan de zonage, au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme. Ce dernier doit être préservé. Il s'agit de :

- n°4 : 33 bis, Avenue du Général de Gaulle

L'extension et l'aménagement de cette construction précédemment citée sont admis dans le respect du style architectural existant.

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

11.2 Toitures

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

Les toitures des constructions doivent être composées d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 40 et 45° et ne comporter aucun débord sur pignon.

Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées, elles devront être végétalisées.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou à une des limites séparatives.

Les annexes* et vérandas peuvent être couvertes par une toiture avec une pente inférieure à la pente minimale autorisée, lorsque leur hauteur n'excède pas 3m au faîtage.

A l'exception des vérandas, les toitures des constructions doivent être couvertes par les matériaux suivants :

- pour les constructions à usage d'habitation, seules sont autorisées

. La tuile plate, dite tuile de Bourgogne, respectant la densité suivante : 80 à 65 tuiles au m²

. La tuile d'aspect petit moulé de densité : 22 au m².

Toutes deux devront être de ton vieilli.

L'ardoise est autorisée en cas de rénovation ou reconstruction.

Les matériaux de type tôle, bardeau d'asphalte, tuile mécanique ou béton sont interdits.

- pour les annexes*

Le matériau de couverture doit être de même nature que celui du bâtiment principal si celui-ci est autorisé et rester en harmonie avec celui des toitures des constructions avoisinantes. Le bois et le verre sont autorisés.

- pour les constructions à usages d'activités

Le matériau doit se rapprocher au maximum de celui de la construction principale ou de celles environnantes.

11.3 Percements

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

11.4 Ouvertures de toit

Les ouvertures de toitures ne doivent pas par leur proportion et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes à deux versants ou par des châssis de toit. La hauteur de chaque lucarne sera supérieure à sa largeur.

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

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.

Les châssis de toit devront avoir une proportion verticale et leur largeur ne sera pas supérieure à 0,80m.

11.5 Enduits extérieurs, couleurs et matériaux

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

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.

Seront tolérés le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut), le bois, le verre et le métal, si ces éléments rentrent dans une construction d'un apport architectural significatif et s'harmonisent avec les constructions voisines.

Dans le cadre d'une extension de construction et la construction d'une annexe*, les murs de celle-ci doivent être réalisés avec des matériaux semblables à la construction existante (le bois et le verre sont admis).

L'usage en façade de faux pans de bois* (excepté les bardages bois), fausses briques, bardages métalliques et plastique, de produits verriers (en dehors des ouvertures), de carrelage et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet est interdit.

MATERIAUX

Le matériau préconisé pour les menuiseries de portes et fenêtres est de type bois, reprenant la découpe traditionnelle pour les fenêtres.

COULEURS

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

Pour les menuiseries extérieures, sont interdites, les couleurs vives, les teintes jaune, orange, rose, rouge ou violet.

11.6 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, être en harmonie avec la construction principale ou les clôtures voisines.

Les clôtures doivent se raccorder au mur existant et s'harmoniser avec la ou les constructions existante(s) sur la propriété et dans le voisinage immédiat. La hauteur maximum de la clôture ne pourra pas excéder 2 m au point le plus haut du terrain.

CLOTURES SUR VOIES

En limite des voies et des places publiques, les clôtures seront réalisées sous forme soit :

- d'un muret inférieur à 0,60 m en pierre, surmonté de grilles simples à barreaudage vertical.
- d'un grillage doublé de haie vive.
- de haie vive.

En cas de terrain en pente, la clôture devra respecter la déclivité du terrain naturel. La hauteur maximale de la clôture sera prise au point le plus bas de la clôture.

Sont interdits : les éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues - de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles-, les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées.

CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES

Elles peuvent être constituées par un grillage sans soubassement, doublé d'une haie vive.

Sont interdits : les éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues - de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles, panneaux de bois préfabriqués, les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées.

11.7 Annexes et garages

Les garages et les annexes à l'alignement peuvent être interdits pour des raisons d'aspect architectural et sont soumis à des conditions d'intégration dans le paysage urbain environnant.

L'isolement et la multiplication de petits bâtiments sont à éviter.

Les citernes 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 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 accotant à la manière d'une dépendance.

11.8 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 des panneaux solaires sur les bâtiments annexes (garage, auvent, brise-soleil, cabanon de jardin...), en particulier pour la pose de panneaux photovoltaïques, doit être favorisée.

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

11.9 Divers

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

Les antennes paraboliques doivent uniquement avoir d'emprise sur la parcelle et dans la mesure du possible ne pas être visibles depuis l'espace public et s'inscrire en toute discrétion par leur teinte (couleur foncée), et leur taille.

Les effets de volute* ou de grilles ouvragées à «l'espagnole» sont interdits.

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

12.1- Principes

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

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.

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les règles sont définies ci-après.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m².

12.2- Normes de stationnement

Construction à usage d'habitation :

Il est exigé l'aménagement d'au moins une place de stationnement par logement avec un minimum de :

- 2 places de stationnement pour les logements dont la surface de plancher est inférieure à 80 m²
- 3 places de stationnement pour les logements dont la surface de plancher est comprise entre 80 m² et 120 m²
- au delà de 120 m² de surface de plancher : 3 places de stationnement et une place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher supérieure à 120m².

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, conformément aux dispositions légales.

Constructions à usage d'activités artisanales :

Il est exigé l'aménagement d'au moins 2 places de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

Constructions à usage d'activités commerciales de plus de 150 m² de surface de plancher

Il est exigé l'aménagement d'au moins 4 places de stationnement pour 70 m² de surface de plancher.

En cas de réalisation de garage en sous-sol enterré, la pente de la rampe d'accès ne pourra pas être supérieure à 25%.

Concernant le sous-secteur UBi, se référer au règlement du PPRI.

ARTICLE UB 13

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

- **Protections :**

Les éléments du paysage à préserver, les cheminements existants ou à créer et les plantations d'alignement repérés au plan de zonage sont à préserver ou à conforter.

Dans les espaces repérés au plan de zonage comme Espace Paysager à Protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° 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 paysagers à protéger »*

Tout individu du monde végétal abattu au sein d'un « espace paysager à protéger », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, doit être remplacé, sur le site, par un nouvel individu d'une circonférence au moins égale à 18 – 20 cm mesurés à 1 m du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

Pour les arbres abattus situés dans les 10 premiers mètres comptés à partir de la limite d'emprise d'un « espace paysager à protéger », la replantation doit être effectuée à l'intérieur de cette bande de 10 mètres.

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

- Les plantations d'alignement repérées au plan de zonage doivent être préservées.

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être en pleine terre et végétalisés sur un minimum de 45% de leur superficie. Les plantations doivent être basses (arbres de basse tige ou demi tige maximum) et être d'essence locale (voir liste en annexe).

- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.

- La constitution de bandes paysagères plantées (arbres, haies) est imposée dans la bande de recul de fond de parcelles constituant l'enveloppe urbaine de la zone ou du bourg mais aussi en façade de terrain ouvrant sur une voie circulée fréquentée ou un cheminement piétonnier ; en façade de terrain en covisibilité d'un panorama naturel, sur le village, d'un bâti remarquable ; façade ouvrant sur un espace public.

- Il doit être tenu compte dans la mesure du possible, des plantations qui ont pu être faites sur les fonds voisins de façon à assurer une continuité pour les fonds mitoyens.

- Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations, les dépôts et travaux divers autorisés dans la zone.

- La marge de recul des constructions devra être traitée en espace paysager.

- Les cheminements piétons repérés au plan de zonage sont à préserver, à renforcer ou à créer.

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

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

Concernant le sous-secteur UBi, se référer au règlement du PPRI.

ARTICLE UB 14

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DEFINI PAR L'ARTICLE R.123-10

Sans objet.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UC correspond aux extensions récentes. Elle présente une urbanisation très peu dense.

Cette zone est à vocation uniquement résidentielle de type pavillonnaire. Il s'agit d'une zone d'habitations récentes, basses, implantées sur des parcelles de grandes superficies.

Cette zone devra conserver un aspect aéré, où le végétal domine largement le minéral.

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant que « **espace paysager à protéger** » en application de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de modifier tout ou partie d'un « espace paysager à protéger » identifiés en application de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.

*= se référer au lexique en annexe

ARTICLE UC 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les activités industrielles,
- les activités agricoles,
- les activités artisanales,
- les activités hôtelières,
- les bureaux,
- les entrepôts,
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les carrières,
- les commerces.

La réalisation de sous-sol y compris les garages en sous-sols est interdite de part et d'autre de la rue des Loges et de la rue de l'Isle Amet.

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger »

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 ».

ARTICLE UC 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

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.

ACCES

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.

Tout accès doit présenter une largeur utile d'au moins 3,5 m.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile. (Toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée.)

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

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.

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

VOIES

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci doivent présenter une largeur utile d'au moins 5 m. Cette largeur peut être ramenée à 3,5 m si la voie ne dessert qu'un seul logement. Les voies en impasse devront faire moins de 50m de long. Les voies devront par ailleurs être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent se retourner. Dans la mesure du possible, les voies en impasse seront à éviter.

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.

Article UC 4

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1- Alimentation en eau potable

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

4.2- Assainissement

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au Zonage d'Assainissement.

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, éliminées conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à un pré-traitement et devra respecter les normes en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation de rejet auprès du gestionnaire concerné.

b) Eaux pluviales

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales doivent être traitées dans la parcelle

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales doivent subir un pré traitement avant rejet conformément à la loi sur l'eau.

Les aménagements ne doivent pas accentuer le ruissellement sur la parcelle.

Le rejet des eaux pluviales en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

4.3- Desserte téléphonique, électrique et câble

Les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs doivent être enterrés jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents (concessionnaires, gestionnaires de réseaux,...).

4.4- Desserte par le gaz

Toute construction ou installation nouvelle pourra être raccordée au réseau de gaz présentant des caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public.

Les citernes de gaz seront interdites dans le cas où la parcelle est desservie par le réseau de gaz.

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

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

La façade des constructions, exception faite des annexes, devra être implantée entre 5 et 25m de la limite d'emprise publique ou privée.

Toute nouvelle construction devra être implantée avec un recul minimum de 6 m par rapport aux berges de l'Essonne.

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 UC 7

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales,
- soit sur une limite séparative latérale et en retrait par rapport à l'autre limite séparative latérale.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives latérales, la construction doit être implantée :

- avec un recul minimum égal à la moitié de la hauteur de la façade, avec un minimum de 4 m des limites séparatives, dans le cas où la façade concernée est aveugle
- à 8 m minimum des limites séparatives, dans le cas contraire

En cas d'isolation extérieure d'une construction existante déjà implantée à 4 ou 8 m des limites séparatives latérales, la marge de recul peut être amputée dans la limite de 0,5 m maximum pour permettre les dispositifs d'isolation.

Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle, les constructions de toute nature, excepté les annexes, doivent s'implanter avec un retrait minimal de 5 m.

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 dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux :

- ouvrages d'infrastructure et de superstructure, dont la surface de plancher n'excède pas 20 m²,
- aménagements et extensions des constructions existantes,

avec un retrait minimum de 2m.

ARTICLE UC 8

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

Sans objet.

ARTICLE UC 9

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20 % 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.

ARTICLE UC 10
LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain) ne doit pas excéder 8 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes* par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain) ne doit pas excéder 5 mètres au faîtage.

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

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages d'infrastructure et de superstructure, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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.

11.1 Règles générales

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

Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère régional, le site et le paysage.

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. En particulier, les constructions annexes* seront traitées comme les façades et pignons du bâtiment principal. Le bois et le verre sont admis.

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.

Les constructions devront présenter une qualité et une sobriété architecturales (matériaux, couleurs) et respecter la typologie urbaine.

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.

Bâtiments remarquables

Un bâtiment remarquable a été identifié comme présentant un intérêt patrimonial au plan de zonage, au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme. Ce dernier doit être préservé. Il s'agit de :

- n°5 : 27 bis, avenue du Général de Gaulle
- n°43 : 21, avenue du Général de Gaulle
- n°45 : Moulin de la ville, avenue du Général de Gaulle

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

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

11.2 Toitures

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

Les toitures des constructions doivent être composées d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 40 et 45° et ne comporter aucun débord sur pignon.

Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées, elles devront être végétalisées.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou à une des limites séparatives.

Les annexes* et vérandas peuvent être couvertes par une toiture avec une pente inférieure à la pente minimale autorisée, lorsque leur hauteur n'excède pas 3m au faîtage.

A l'exception des vérandas, les toitures des constructions doivent être couvertes par les matériaux suivants :

- pour les constructions à usage d'habitation, seules sont autorisées

- . La tuile plate, dite tuile de Bourgogne, respectant la densité suivante : 80 à 65 tuiles au m²
- . La tuile d'aspect petit moulé de densité : 22 au m².

Toutes deux devront être de ton vieilli.

L'ardoise est autorisée en cas de rénovation ou reconstruction.

Les matériaux de type tôle, bardeau d'asphalte, tuile mécanique ou béton sont interdits.

- pour les annexes*

Le matériau de couverture doit être de même nature que celui du bâtiment principal si celui-ci est autorisé et rester en harmonie avec celui des toitures des constructions avoisinantes. Le bois et le verre sont autorisés.

- pour les constructions à usages d'activités

Le matériau doit se rapprocher au maximum de celui de la construction principale ou de celles environnantes.

11.3 Percements

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

11.4 Ouvertures de toit

Les ouvertures de toitures ne doivent pas par leur proportion et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes à deux versants ou par des châssis de toit. La hauteur de chaque lucarne sera supérieure à sa largeur.

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

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

- de limiter leur nombre et leur dimension,
- et de les incorporer par une pose de type encastrée, sans saillie.

Les châssis de toit devront avoir une proportion verticale et leur largeur ne sera pas supérieure à 0,80m.

11.5 Enduits extérieurs, couleurs et matériaux

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

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.

Seront tolérés le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut), le bois, le verre et le métal, si ces éléments rentrent dans une construction d'un apport architectural significatif et s'harmonisent avec les constructions voisines.

Dans le cadre d'une extension de construction et la construction d'une annexe*, les murs de celle-ci doivent être réalisés avec des matériaux semblables à la construction existante (le bois et le verre sont admis).

L'usage en façade de faux pans de bois* (excepté les bardages 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 carrelage et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet est interdit.

MATERIAUX

Le matériau préconisé pour les menuiseries de portes et fenêtres est de type bois, reprenant la découpe traditionnelle pour les fenêtres.

COULEURS

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

Pour les menuiseries extérieures, sont interdites, les couleurs vives, les teintes jaune, orange, rose, rouge ou violet.

11.6 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, être en harmonie avec la construction principale ou les clôtures voisines.

Les clôtures doivent se raccorder au mur existant et s'harmoniser avec la ou les constructions existante(s) sur la propriété et dans le voisinage immédiat. La hauteur maximum de la clôture ne pourra pas excéder 2 m au point le plus haut du terrain.

CLOTURES SUR VOIES

En limite des voies et des places publiques, les clôtures seront réalisées sous forme soit :

- de grilles simples à barreaudage vertical.
- d'un grillage doublé de haie vive.
- de haie vive.

En cas de terrain en pente, la clôture devra respecter la déclivité du terrain naturel. La hauteur maximale de la clôture sera prise au point le plus bas de la clôture.

Sont interdits : les éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues - de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles-, les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées.

CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES

Elles peuvent être constituées par un grillage sans soubassement, doublé d'une haie vive.

Sont interdits : les éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues - de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles, panneaux de bois préfabriqués, les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées.

11.7 Annexes et garages

Les garages et les annexes à l'alignement peuvent être interdits pour des raisons d'aspect architectural et sont soumis à des conditions d'intégration dans le paysage urbain environnant.

L'isolement et la multiplication de petits bâtiments sont à éviter.

Les citernes 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 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 accotant à la manière d'une dépendance.

11.8 Panneaux solaires

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

Il faut favoriser l'implantation des panneaux solaires sur les bâtiments annexes (garage, auvent, brise-soleil, cabanon de jardin...), en particulier pour la pose de panneaux photovoltaïques.

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

11.8 Divers

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

Les antennes paraboliques doivent uniquement avoir d'emprise sur la parcelle et dans la mesure du possible ne pas être visibles depuis l'espace public et s'inscrire en toute discrétion par leur teinte (couleur foncée), et leur taille.

Les effets de volute* ou de grilles ouvragées à «l'espagnole» sont interdits.

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

12.1- Principes

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

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.

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les règles sont définies ci-après.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m².

12.2- Normes de stationnement

Construction à usage d'habitation :

Il est exigé l'aménagement d'au moins une place de stationnement par logement avec un minimum de :

- 2 places de stationnement pour les logements dont la surface de plancher est inférieure à 80 m²
- 3 places de stationnement pour les logements dont la surface de plancher est comprise entre 80 m² et 120 m²
- au-delà de 120 m² de surface de plancher : 3 places de stationnement et une place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher supérieure à 120m².

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, conformément aux dispositions légales.

En cas de réalisation de garage en sous-sol enterré, la pente de la rampe d'accès ne pourra pas être supérieure à 25%.

ARTICLE UC 13

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

- **Protections :**

Les éléments du paysage à préserver, repérés au plan de zonage sont à préserver ou à conforter.

Dans les espaces repérés au plan de zonage comme Espace Paysager à Protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° 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 paysagers à protéger »*

Tout individu du monde végétal abattu au sein d'un « espace paysager à protéger », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, doit être remplacé, sur le site, par un nouvel individu d'une circonférence au moins égale à 18 – 20 cm mesurés à 1 m du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

Pour les arbres abattus situés dans les 10 premiers mètres comptés à partir de la limite d'emprise d'un « espace paysager à protéger », la replantation doit être effectuée à l'intérieur de cette bande de 10 mètres.

- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être en pleine terre et végétalisés sur un minimum de 45% de leur superficie. Les plantations doivent être basses (arbres de basse tige ou demi tige maximum) et être d'essence locale (voir liste en annexe).
- Les constructions et installations admises ne seront autorisées que si elles respectent le boisement existant et à cet égard un relevé des arbres à conserver et à abattre sera exigé à l'appui de la demande de permis de construire.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.
- La constitution de bandes paysagères plantées (arbres, haies) est imposée dans la bande de recul de fond de parcelles constituant l'enveloppe urbaine de la zone ou du village mais aussi en façade de terrain ouvrant sur une voie circulée fréquentée ou un cheminement piétonnier ; en façade de terrain en covisibilité d'un panorama naturel, sur le village, d'un bâti remarquable ; façade ouvrant sur un espace public.
- Il doit être tenu compte dans la mesure du possible, des plantations qui ont pu être faites sur les fonds voisins de façon à assurer une continuité pour les fonds mitoyens.
- Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations, les dépôts et travaux divers autorisés dans la zone.
- La marge de recul des constructions devra être traitée en espace paysager.

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

ARTICLE UC 14

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DEFINI PAR L'ARTICLE R.123-10

Sans objet.

ZONES URBAINES SPECIFIQUES

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UX correspond aux sites d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux, hôtelières.

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 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de modifier tout ou partie d'un « espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement » identifiés en application de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.

Cette zone est concernée par un périmètre d'attente d'un projet global d'aménagement au titre de l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme, aux abords de la gare.

*= se référer au lexique en annexe

ARTICLE UX 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les activités agricoles,
- les entrepôts non couverts,
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- toute construction dans la bande des 50 m de protection de la lisière des bois et massifs boisés de plus de 100 hectares,
- les habitations en dehors de celles autorisées à l'article 2,
- Dans le périmètre d'attente d'un projet global d'aménagement identifié au plan de zonage, au titre de l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme, les constructions ou installations nouvelles sont interdites.

ARTICLE UX 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 UX 1, sont admis :

- les habitations des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur le terrain. Les locaux d'habitation devront être inclus dans l'un des bâtiments d'activités ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition d'être liées ou nécessaires aux besoins du personnel des établissements autorisés dans la zone ;
- l'aménagement des constructions existantes et leurs extensions ;
- les constructions à usage d'activités commerciales dans la limite de 500 m² de surface de plancher ;
- dans le périmètre d'attente d'un projet global d'aménagement identifié au plan de zonage, au titre de l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme, l'aménagement des constructions dans le volume existant, les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes avant l'approbation du PLU sont autorisées.

Installations classées

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

- Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des activités autorisées dans la zone, conformément aux normes environnementales en vigueur ;
- Les installations classées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas de fonctionnement défectueux et d'accident, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes ;
- Les constructions et installations nécessaires à la collecte et au transit de déchets ménagers et assimilés.

ARTICLE UX 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.

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès de 5m minimum à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile. (Toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée.)

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

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.

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

VOIES

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront avoir une largeur de 5m minimum et être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent se retourner.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé 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 carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

ARTICLE UX 4
LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1- Alimentation en eau potable

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

4.2- Assainissement

a) Eaux usées domestiques et industrielles

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au Zonage d'Assainissement.

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, éliminées conformément à la réglementation en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation de rejet auprès du gestionnaire concerné.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à un pré-traitement et devra respecter les normes en vigueur.

b) Eaux pluviales

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales doivent être traitées dans la parcelle.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales doivent subir un pré traitement avant rejet conformément à la loi sur l'eau.

Le rejet des eaux pluviales en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales de chaque bâtiment pourront être récupérées.

4.3- Desserte téléphonique, électrique et câble

Les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs doivent être enterrés jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents (concessionnaires, gestionnaires de réseaux,...).

4.4- Desserte par le gaz

Toute construction ou installation nouvelle pourra être raccordée au réseau de gaz présentant des caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public.

Les citernes de gaz seront interdites dans le cas où la parcelle est desservie par le réseau de gaz.

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

ARTICLE UX 5
LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UX 6
L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait de 10 m de l'alignement ou de la limite de l'emprise qui s'y substitue pour les autres voies.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

ARTICLE UX 7
L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en retrait,
- soit en limite séparative.

Dans le cas d'un retrait, les constructions devront être implantées à 5m minimum des limites séparatives.

En cas d'isolation extérieure d'une construction existante déjà implantée à 5 m des limites séparatives latérales, la marge de recul peut être amputée dans la limite de 0,5 m maximum pour permettre les dispositifs d'isolation.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux infrastructures et superstructure dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², avec un retrait minimum de 2m.

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

Sans objet.

ARTICLE UX 9
L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UX 10
LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain) ne doit pas excéder 18 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes* par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain) ne doit pas excéder 5 mètres au faîtage.

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

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux infrastructures et superstructure.

ARTICLE UX 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.

11.1 Règles générales

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

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Les talutages extérieurs à l'emprise bâtie sont interdits.

11.2 Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes. L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques de construction, parpaings, etc...) est interdit.

Si une clôture est établie en bordure de voies ou en limite séparative, celle-ci ne pourra pas avoir une hauteur supérieure à 2m, sauf nécessité particulière de protection.

Au droit des accès sur la voie publique, une bonne visibilité latérale doit être assurée.

Les clôtures sur rue doivent être constituées soit :

- d'une haie vive doublée ou non d'un grillage
- d'aucune clôture

11.3 Toitures

Pour les constructions à usage d'activités :

Les bardages masquant les toitures doivent le faire sur toutes les façades.

Les toitures des constructions doivent être composées d'une toiture terrasse ou d'une toiture à faible pente.

Pour les constructions à usage d'habitations :

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

Les toitures des constructions doivent être composées d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 40 et 45° et ne comporter aucun débord sur pignon.

Les toitures terrasses sont autorisées, elles devront être végétalisées.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou à une des limites séparatives.

Les annexes* et vérandas peuvent être couvertes par une toiture avec une pente inférieure à la pente minimale autorisée, lorsque leur hauteur n'excède pas 3m au faîtage.

A l'exception des vérandas, les toitures des constructions doivent être couvertes par les matériaux suivants :

- pour les constructions à usage d'habitation, seules sont autorisées
 - . La tuile plate, dite tuile de Bourgogne, respectant la densité suivante : 80 à 65 tuiles au m²
 - . La tuile d'aspect petit moulé de densité : 22 au m².

Toutes deux devront être de ton vieilli.

L'ardoise est autorisée en cas de rénovation ou reconstruction.

Les matériaux de type tôle, bardeau d'asphalte, tuile mécanique ou béton sont interdits.

- pour les annexes*

Le matériau de couverture doit être de même nature que celui du bâtiment principal si celui-ci est autorisé et rester en harmonie avec celui des toitures des constructions avoisinantes. Le bois et le verre sont autorisés.

11.4 Murs

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (de types briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Lorsque les façades sont traitées sous forme de bardage (à l'exception du bardage bois), celui-ci doit descendre jusqu'au sol.

11.5 Matériaux de construction

La couleur de revêtement des façades et des toitures doit être choisie dans les gammes de gris, d'ocre clair à brun ou de vert. La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade.

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

Les couleurs blanches et noires sont interdites ainsi que les teintes vives ou brillantes.

Dans le cadre d'une extension de construction ou la réalisation d'une nouvelle construction, les murs et la toiture de celle-ci doivent être réalisés avec des matériaux semblables à la construction existante.

11.6 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 des panneaux solaires sur les bâtiments annexes (garage, auvent, brise-soleil, cabanon de jardin...), en particulier pour la pose de panneaux photovoltaïques, doit être favorisée.

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

ARTICLE UX 12

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

12.1- Principes

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

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.

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les règles sont définies ci-après.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m².

12.2- Normes de stationnement

Constructions à usage d'activités artisanales, industrielles, d'entrepôts, de commerce et de bureaux :
Il est exigé l'aménagement d'au moins 2 places de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.
A partir de 10 places de stationnement aménagées, 10% de la surface de stationnement devra être aménagée en emplacements pour deux roues.

ARTICLE UX 13

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

- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être en pleine terre et végétalisés sur un minimum de 10% de la superficie de la parcelle.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.
- Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations, les dépôts et travaux divers autorisés dans la zone.
- La marge de recul des constructions devra être traitée en espace vert paysager.
- La constitution de bandes paysagères plantées (arbres, haies) d'essences locales (voir liste en annexe) est encouragée :
 - . le long de la façade des parcelles,
 - . à l'intérieur des clôtures sur rue,
 - . en fond de parcelle constituant l'enveloppe urbaine,
 - . sur la façade de terrain ouvrant sur une voie circulée ou un chemin piétonnier,
 - . sur la façade de terrain ouvrant sur un espace public.

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

ARTICLE UX 14

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DEFINI PAR L'ARTICLE R.123-10

Sans objet

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UK

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UK correspond aux activités liées à l'exploitation de la carrière en activité.

*= se référer au lexique en annexe

ARTICLE UK 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les activités agricoles,
- les activités artisanales,
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- les habitations en dehors de celles autorisées à l'article 2,
- les activités hôtelières,
- les commerces,
- toute construction dans la bande des 50 m de protection de la lisière des bois et massifs boisés de plus de 100 hectares.

ARTICLE UK 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 UK 1, sont admis :

- Les bureaux, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition d'être liés ou nécessaires aux besoins du personnel des établissements autorisés dans la zone ;
- les habitations des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur le terrain. Dans la mesure du possible, les locaux d'habitation devront être inclus dans l'un des bâtiments d'activités.

ARTICLE UK 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.

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès de 5m minimum à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile. (Toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée.)

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

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.

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

VOIES

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront avoir une largeur de 5m minimum et être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent se retourner.

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 carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

ARTICLE UK 4

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1- Alimentation en eau potable

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

4.2- Assainissement

a) Eaux usées domestiques et industrielles

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au Zonage d'Assainissement.

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, éliminées conformément à la réglementation en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation de rejet auprès du gestionnaire concerné.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à un pré-traitement et devra respecter les normes en vigueur.

b) Eaux pluviales

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales doivent être traitées dans la parcelle.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales doivent subir un pré traitement avant rejet conformément à la loi sur l'eau.

Les aménagements ne doivent pas accentuer le ruissellement sur la parcelle.

Le rejet des eaux pluviales en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales de chaque bâtiment pourront être récupérées.

4.3- Desserte téléphonique, électrique et câble

Les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs doivent être enterrés jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents (concessionnaires, gestionnaires de réseaux,...).

4.4- Desserte par le gaz

Toute construction ou installation nouvelle pourra être raccordée au réseau de gaz présentant des caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public.

Les citernes de gaz seront interdites dans le cas où la parcelle est desservie par le réseau de gaz.

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

ARTICLE UK 5

LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UK 6

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

Les constructions doivent être implantées en retrait de 10 m de l'alignement ou de la limite de l'emprise qui s'y substitue pour les autres voies.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

ARTICLE UK 7

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en retrait minimum de 3m des limites séparatives,
- soit en limite séparative.

En cas d'isolation extérieure d'une construction existante déjà implantée à 5 m des limites séparatives latérales, la marge de recul peut être amputée dans la limite de 0,5 m maximum pour permettre les dispositifs d'isolation.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux infrastructures et superstructure dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², avec un retrait minimum de 2m.

ARTICLE UK 8

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

Sans objet.

ARTICLE UK 9

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UK 10

LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain) ne doit pas excéder 18 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes* par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain) ne doit pas excéder 5 mètres au faîtage.

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

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux infrastructures et superstructure.

ARTICLE UK 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.

11.1 Règles générales

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

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Les talutages extérieurs à l'emprise bâtie sont interdits.

11.2 Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes. L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques de construction, parpaings, etc...) est interdit.

Si une clôture est établie en bordure de voies ou en limite séparative, celle-ci ne pourra pas avoir une hauteur supérieure à 2m, sauf nécessité particulière de protection.

Au droit des accès sur la voie publique, une bonne visibilité latérale doit être assurée.

Les clôtures sur rue doivent être constituées soit :

- d'une haie vive doublée ou non d'un grillage

- d'aucune clôture

11.3 Toitures

Les bardages masquant les toitures doivent le faire sur toutes les façades.

Les toitures des constructions doivent être composées d'une toiture terrasse ou d'une toiture à faible pente.

11.4 Murs

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (de types briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Lorsque les façades sont traitées sous forme de bardage (à l'exception du bardage bois), celui-ci doit descendre jusqu'au sol.

11.5 Matériaux de construction

La couleur de revêtement des façades et des toitures doit être choisie dans les gammes de gris, d'ocre clair à brun ou de vert. La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade.

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

Les couleurs blanches et noires sont interdites ainsi que les teintes vives ou brillantes.

Dans le cadre d'une extension de construction ou la réalisation d'une nouvelle construction, les murs et la toiture de celle-ci doivent être réalisés avec des matériaux semblables à la construction existante.

11.6 Panneaux solaires

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

Il faut favoriser l'implantation des panneaux solaires sur les bâtiments annexes (garage, auvent, brise-soleil, cabanon de jardin...), en particulier pour la pose de panneaux photovoltaïques.

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

ARTICLE UK 12

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

12.1- Principes

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

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.

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les règles sont définies ci-après.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m².

12.2- Normes de stationnement

Constructions à usage d'activités industrielles, d'entrepôts et de bureaux :

Il est exigé l'aménagement d'au moins 2 places de stationnement pour 40m² de surface de plancher. A partir de 10 places de stationnement aménagées, 10% de la surface de stationnement devra être aménagée en emplacements pour deux roues.

ARTICLE UK 13

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

- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être en pleine terre et végétalisés sur un minimum de 10% de la superficie de la parcelle.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.
- Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations, les dépôts et travaux divers autorisés dans la zone.
- La marge de recul des constructions devra être traitée en espace vert paysager.
- La constitution de bandes paysagères plantées (arbres, haies) d'essences locales (voir liste en annexe) est encouragée :
 - . le long de la façade des parcelles,
 - . à l'intérieur des clôtures sur rue,
 - . en fond de parcelle constituant l'enveloppe urbaine,
 - . sur la façade de terrain ouvrant sur une voie circulée ou un chemin piétonnier,
 - . sur la façade de terrain ouvrant sur un espace public.

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

ARTICLE UK 14

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DEFINI PAR L'ARTICLE R.123-10

Sans objet

PARTIE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONES À URBANISER MIXTES

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat non entièrement ou pas équipée, destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation en continuité avec les zones urbanisées existantes dans un principe d'enveloppe urbaine.

Après réalisation des équipements nécessaires (création ou renforcement des réseaux), les constructions individuelles sont autorisées dans la mesure où elles s'inscrivent dans un schéma d'aménagement général et cohérent de la zone.

Il s'agit de :

- la zone située entre la voie ferrée et la rue Rivière, jouxtant la zone d'habitations « Rivière » à l'est de la commune ;
- la zone bordée par le chemin rural dit chemin d'Etampes.

*= se référer au lexique en annexe

ARTICLE 1AU 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les activités industrielles,
- les activités artisanales,
- les activités agricoles,
- les entrepôts,
- l'hébergement hôtelier,
- les décharges et les dépôts à l'air libre,
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- les installations classées soumises à autorisation.

La réalisation de sous-sols y compris les garages en sous-sols est interdite de part et d'autre de la rue de Rivière et de la rue Buneau.

ARTICLE 1AU 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 1AU 1, sont admises :

- les habitations à condition qu'elles soient réalisées sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble permettant l'aménagement cohérent de la totalité de la zone,
- les bureaux, les commerces, les services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils soient inclus dans le volume des constructions.

ARTICLE 1AU 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.

ACCES

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.

Tout accès doit présenter une largeur utile de circulation d'au moins 4 m (hors trottoir).

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile. (Toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée.)

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

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.

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

VOIES

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci doivent présenter une largeur utile d'au moins 5 m. Cette largeur peut être ramenée à 3,5 m si la voie ne dessert qu'un seul logement. Les voies en impasse devront faire moins de 50m de long. Les voies devront par ailleurs être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent se retourner. Dans la mesure du possible, les voies en impasse seront à éviter.

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.

ARTICLE 1AU 4

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1- Alimentation en eau potable

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

4.2- Assainissement

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au Zonage d'Assainissement.

c) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, éliminées conformément à la réglementation en vigueur, en limite du domaine public.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation de rejet auprès du gestionnaire concerné.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduelles industrielles pourra être soumis à un pré-traitement et devra respecter les normes en vigueur.

d) Eaux pluviales

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales doivent être traitées dans la parcelle.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales doivent subir un pré traitement avant rejet conformément à la loi sur l'eau.

Les aménagements ne doivent pas accentuer le ruissellement sur la parcelle.

Le rejet des eaux pluviales en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales de chaque bâtiment pourront être récupérées.

4.3- Desserte téléphonique, électrique et câble

Sauf en cas d'impossibilité technique, les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs doivent être enterrés jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents (concessionnaires, gestionnaires de réseaux,...).

Dans le cas d'opération groupée, les réseaux électriques et de télécommunications internes seront obligatoirement réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique. Les travaux de génie civil seront à la charge du lotisseur ou du promoteur.

Si le raccordement au réseau téléphonique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions et il est recommandé d'installer des réseaux collectifs de télédistribution.

4.4- Desserte par le gaz

Toute construction ou installation nouvelle pourra être raccordée au réseau de gaz présentant des caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public.

Les citernes de gaz seront interdites dans le cas où la parcelle est desservie par le réseau de gaz.

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

ARTICLE 1AU 5

LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 1AU 6

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

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou avec un recul de 3 m minimum de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

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 1AU 7

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit :

- en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales,
- sur au moins une limite séparative latérale.
- Sur les deux limites séparatives latérales.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives latérales, la construction doit être implantée :

- avec un recul minimum égal à la moitié de la hauteur de la façade, avec un minimum de 4m, des limites séparatives, dans le cas où la façade concernée est aveugle
- à 8m minimum des limites séparatives, dans le cas contraire

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 dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux infrastructures et superstructures dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², avec un retrait minimum de 2m.

ARTICLE 1AU 8

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

Sans objet.

ARTICLE 1AU 9

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40 % 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.

ARTICLE 1AU 10

LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain) ne doit pas excéder 11 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes* par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain) ne doit pas excéder 5 mètres au faîtage.

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

ARTICLE 1AU 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.

11.1 Règles générales

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

Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère régional, le site et le paysage.

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. En particulier, les constructions annexes* seront traitées comme les façades et pignons du bâtiment principal. Le bois et le verre sont admis.

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.

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.

11.2 Volumes et percements

Les garages, caves et sous-sols enterrés sont autorisés. Les demi sous-sols sont interdits.

Les débords sont interdits sur la façade principale. (Balcons sur rue).

Les portes de garage pourront être en tôle peinte de couleur identique aux menuiseries de la construction.

Les volets seront réalisés de préférence en bois.

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

Les fenêtres des façades doivent être à dominante verticale et de dimensions plus hautes que larges.

11.3 Toitures

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

Les toitures des constructions doivent être composées d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 40 et 45° et ne comporter aucun débord sur pignon.

Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées, elles devront être végétalisées.

A l'exception des vérandas, les toitures des constructions doivent être couvertes par des matériaux suivants :

- pour les constructions à usage d'habitation, seules sont autorisées

. La tuile plate, dite tuile de Bourgogne, respectant la densité suivante : 80 à 65 tuiles au m²

. La tuile d'aspect petit moulé de densité : 22 au m².

Toutes deux devront être de ton vieilli.

Les matériaux de type tôle, bardeau d'asphalte, tuile mécanique ou béton sont interdits.

- pour les annexes*

Le matériau de couverture doit être de même nature que celui du bâtiment principal si celui-ci est autorisé et rester en harmonie avec celui des toitures des constructions avoisinantes. Le verre et le bois sont toutefois admis.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne à fronton ou à croupe ou des châssis de toit. La somme des largeurs ne devra pas excéder le tiers de la longueur de la toiture. La hauteur de chaque lucarne sera supérieure à sa largeur.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit d'une construction d'un apport architectural significatif.

11.4 Enduits extérieurs, couleurs et matériaux

Les façades et pignons seront traités, soit en pierre du pays, soit enduit en mortier gratté ou taloché et de teintes naturelles, soit en briques de parement rustiques flammées.

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

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.

Dans le cadre d'une extension de construction et la construction d'une annexe*, les murs de celle-ci doivent être réalisés avec des matériaux semblables à la construction existante. Le bois et le verre sont admis pour les annexes.

MATERIAUX

Le matériau préconisé pour les menuiseries de portes et fenêtres est de type bois, reprenant la découpe traditionnelle pour les fenêtres.

L'usage en façade de faux pans de bois* (excepté le bardage 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 carrelage et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet est interdit.

COULEURS

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

Pour les couleurs des menuiseries extérieures se référer à la planche de couleur mise en annexe.

Les ferronneries seront dans les mêmes teintes auxquelles s'ajoute le noir.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction ou d'harmonisation avec une construction existante en bon état, ou s'il s'agit d'un pastiche d'architecture archaïque ou étrangère à la région ou d'un projet d'architecture contemporaine, sous réserve que son intégration dans l'environnement architectural existant ait été particulièrement étudié et que le projet ait reçu l'accord des autorités compétentes.

11.5 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, être en harmonie avec la construction principale ou les clôtures voisines.

La hauteur maximum des clôtures ne pourra pas excéder 2m.

CLOTURES SUR VOIES

En limite des voies et des places publiques, les clôtures seront réalisées sous forme soit :

- d'un muret inférieur à 0,60m en pierre, surmonté de grilles simples à barreaudage vertical ;
- d'un grillage doublé de haie vive ;
- de haie vive.

En cas de terrain en pente, la clôture devra respecter la déclivité du terrain naturel. La hauteur maximale de la clôture sera prise au point le plus bas de la clôture.

CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES

Elles peuvent être constituées soit :

- d'un grillage doublé de haie vive ;
- de haie vive.

Sont interdits : les éléments et matériaux hétéroclites, les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées, les panneaux préfabriqués de ciment moulé ou de briques maintenues par des fers et non revêtus.

11.6 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 des panneaux solaires sur les bâtiments annexes (garage, auvent, brise-soleil, cabanon de jardin...), en particulier pour la pose de panneaux photovoltaïques, doit être favorisée.

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

11.7 Divers

Les citernes de mazout ainsi que les installations similaires devront être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

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

Une pente de toit inférieure à la pente minimale autorisée (35°) sera tolérée pour les vérandas et les annexes.

Les grilles de protection des ouvertures, les grilles de garde-corps de rampes d'escalier visibles des rues seront en fer peint non ouvragé à barreaudage vertical et parallèle au plan de la façade, peintes de même couleur que les menuiseries principales ou en noir.

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

Les antennes paraboliques doivent uniquement avoir d'emprise sur la parcelle et dans la mesure du possible ne pas être visibles depuis l'espace public et s'inscrire en toute discrétion par leur teinte (couleur foncée), et leur taille.

Les effets de volute* ou de grilles ouvragées à «l'espagnole» sont interdits.

ARTICLE 1AU 12

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

12.1- Principes

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

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 est de 25 m².

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les règles sont définies ci-après.

En cas de réalisation de garage en sous-sol enterré, la pente de la rampe d'accès ne pourra pas être supérieure à 25%.

12.2- Normes de stationnement

Construction à usage d'habitation :

Il est exigé l'aménagement d'au moins une place de stationnement par logement avec un minimum de :

- 2 places de stationnement pour les logements inférieurs à 80 m² de surface de plancher
- 3 places de stationnement pour les logements dont la surface de plancher est comprise entre 80 m² et 120 m²
- au-delà de 120 m² de surface de plancher : 3 places de stationnement et une place de stationnement supplémentaire par tranche de 80 m² de surface de plancher supérieure à 120m².

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, conformément aux dispositions légales.

ARTICLE 1AU 13

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

- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être en pleine terre et végétalisés sur un minimum de 45% de la superficie de la propriété. Les plantations doivent être basses (arbres de basse tige ou demi tige maximum) et être d'essence locale (voir liste en annexe).
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.
- La constitution de bandes paysagères plantées (arbres, haies) est encouragée, tout particulièrement en fond de parcelles constituant l'enveloppe urbaine de la zone ou du bourg ; façade de terrain ouvrant sur une voie circulée fréquentée ou un cheminement piétonnier ; façade de terrain en covisibilité d'un panorama naturel, sur le village, d'un bâti remarquable ; façade ouvrant sur un espace public.
- Il doit être tenu compte dans la mesure du possible, des plantations qui ont pu être faites sur les fonds voisins de façon à assurer une continuité pour les fonds mitoyens.
- Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations, les dépôts et travaux divers autorisés dans la zone.
- La marge de recul des constructions devra être traitée en espace vert.
- *Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions pourront être retenues pour des constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables lors de la demande du permis de construire ou la réalisation de construction d'architecture innovante.*

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux infrastructures et superstructures.

ARTICLE 1AU 14

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DEFINI PAR L'ARTICLE R.123-10

Sans objet

CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat insuffisamment équipée en terme de réseaux, destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation en continuité avec les zones urbanisées existantes dans un principe d'enveloppe urbaine.

Elle est destinée à être urbanisée à long terme sous la forme d'une opération d'ensemble, après modification du PLU.

Il s'agit des deux zones situées entre la voie ferrée et la rue Rivière, futures extensions de la zone résidentielle « Rivière » à l'est de la commune.

Aux abords de la gare, la zone 2AU est concernée par un périmètre d'attente d'un projet global d'aménagement au titre de l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme.

*= se référer au lexique en annexe

ARTICLE 2AU 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les activités industrielles,
- les activités artisanales,
- les activités agricoles,
- les entrepôts,
- les activités hôtelières,
- les décharges et les dépôts à l'air libre,
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- les installations classées soumises à autorisation,
- Dans le périmètre d'attente d'un projet global d'aménagement identifié au plan de zonage, au titre de l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme, les constructions ou installations nouvelles sont interdites.

La réalisation de sous-sols y compris les garages en sous-sols est interdite de part et d'autre du chemin du Marais et de la rue des Loges.

ARTICLE 2AU 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 2AU 1, sont admis :

Dans le périmètre d'attente d'un projet global d'aménagement identifié au plan de zonage, au titre de l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme, l'aménagement des constructions dans le volume existant, les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes avant l'approbation du PLU sont autorisées.

ARTICLE 2AU 3

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

Sans objet.

ARTICLE 2AU 4

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE 2AU 5

LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 2AU 6

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

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou avec un recul de 3 m minimum de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

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 2AU 7

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit :

- en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales,
- sur au moins une limite séparative latérale.
- Sur les deux limites séparatives latérales.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives latérales, la construction doit être implantée :

- avec un recul minimum égal à la moitié de la hauteur de la façade, avec un minimum de 4m, des limites séparatives, dans le cas où la façade concernée est aveugle
- à 8m minimum des limites séparatives, dans le cas contraire

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 dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux infrastructures et superstructures dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², avec un retrait minimum de 2m.

ARTICLE 2AU 8

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

Sans objet.

ARTICLE 2AU 9

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 10
LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 11
L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 12
LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE 2AU 13
LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 14
LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DEFINI PAR L'ARTICLE R.123-10

Sans objet.

PARTIE 4

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES ET
FORESTIERES**

CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone N correspond aux secteurs boisés et leurs abords, concentrés à l'est de la commune mais également présents sur le plateau agricole à l'ouest, et aux zones humides aux contraintes de sol et paysagères fortes dont la conservation comme milieu d'intérêt paysager, historique ou écologique est recherchée.

La zone N est inconstructible à l'exception des secteurs :

- le secteur Ne qui correspond aux zones d'équipements légers de sports et loisirs,
- le secteur Nh qui correspond aux constructions isolées en zone naturelle ; il comprend un sous-secteur Nhi concerné par le PPRI
- le secteur Nd qui correspond aux anciennes carrières,
- le secteur Nk qui correspond aux carrières en cours d'exploitation,
- le secteur Np relatif à la protection du paysage.

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 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de modifier tout ou partie d'un « espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement » identifiés en application de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.

*= se référer au lexique en annexe

ARTICLE N 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites dans l'ensemble de la zone N, des secteurs Ne, Nh, Nd, Nk et Np :

- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre
- les campings, caravanings et dépôts de caravanes
- les caravanes isolées constituant un habitat permanent excepté en Ne,
- toute construction dans la bande des 50 m de protection de la lisière des bois et massifs boisés de plus de 100 hectares.
- toute autre occupation et utilisation du sol qui ne répond pas aux conditions fixées à l'article N2.

Dans le secteur Np, sont interdites les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger » et « plantations d'alignement » pour toute la zone N et les secteurs Ne, Nh, Nd, Nk et Np :

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 ».

Concernant le sous-secteur Nhi, se référer au PPRI.

ARTICLE N 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article N 1 :

> Dans la zone N :

- Les constructions, travaux et ouvrages liés à l'exploitation forestière.
- Les constructions et les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire.

> Dans le secteur Ne :

- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif liées au sport et aux loisirs dans la limite maximale de 100 m² de surface de plancher.
- les installations légères et démontables liées aux activités de détente 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.
- les constructions et les annexes nécessaires pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur le terrain.

> Dans le secteur Nh :

Pour les constructions à usage d'habitat :

- l'aménagement ou l'extension des constructions existantes dans la limite de 20 % d'emprise au sol supplémentaire du bâtiment existant comptés par rapport à l'emprise à la date à partir de laquelle le PLU est opposable ;
- la création d'annexes d'une surface inférieure à 20 m² de surface de plancher situés à une distance maximum de 10 m de la construction existante.

Concernant le sous-secteur Nhi, se référer au PPRI.

> Dans le secteur Nd :

Les exhaussements et les affouillements sont autorisés dans le cadre de la restauration écologique du site.

> Dans le secteur Nk :

Les exhaussements et les affouillements sont autorisés sous conditions d'une hauteur maximale d'exhaussements.

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger » et « plantations d'alignement » pour toute la zone N et les secteurs Ne, Nh, Nd, Nk et Np :

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

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.

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

Les nouveaux accès et les nouvelles voies de desserte doivent présenter une largeur utile d'au moins 5 m.

En particulier, les voies en impasse, doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de se retourner.

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile. (Toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée.)

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

Une construction ou une activité pourra être refusée si son accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.

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

Les voies publiques ou privées communes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

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 riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

Concernant le sous-secteur Nhi, se référer au PPRI.

ARTICLE N4

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

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

4.1.- Assainissement

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au Zonage d'Assainissement.

a) Eaux usées

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation de rejet auprès du gestionnaire concerné.

Toute nouvelle construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, éliminées conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à un pré-traitement et devra respecter les normes en vigueur.

a) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. (Articles 640 et 641 du Code Civil).

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales doivent être traitées dans la parcelle.

Les aménagements ne doivent pas accentuer le ruissellement sur la parcelle.

Le rejet des eaux pluviales en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales de chaque bâtiment pourront être récupérées.

b) Autres réseaux

Les réseaux, quel qu'en soit le type, devront être aménagés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents (concessionnaires, gestionnaires de réseaux,...).

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

ARTICLE N5

LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE N6

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

> Dans la zone N et les secteurs Ne, Nh, Nd et Nk :

Les constructions doivent être implantées en retrait de 10 m de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les chemins ruraux et voies communales ainsi que pour les routes départementales.

Toute nouvelle construction devra être implantée avec un recul minimum de 6 m par rapport aux berges de l'Essonne.

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

Concernant le sous-secteur Nhi, se référer au PPRI.

ARTICLE N7

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

> Dans les secteurs Nh :

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 8 mètres, des limites séparatives.

Concernant le sous-secteur Nhi, se référer au PPRI.

Les constructions doivent respecter une marge de recul non aedificandi de 30 m par rapport aux espaces boisés classés.

Les extensions des constructions sont interdites dans la bande des 50 m de protection de la lisière des bois et massifs boisés de plus de 100 hectares.

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 le secteur Ne :

3%

> Dans le secteur Nh :

L'aménagement ou l'extension des constructions existantes dans la limite de 20 % d'emprise au sol supplémentaire du bâtiment existant comptés par rapport à l'emprise à la date à partir de laquelle le PLU est opposable.

ARTICLE N10

LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

> Dans le secteur Ne et Nh :

La hauteur totale des constructions par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain) ne doit pas excéder 8 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes* ne doit pas excéder 5 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain).

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

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation.

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments sans ou avec vues, visibles ou non depuis la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. Les annexes seront traitées comme les façades et pignons des constructions avoisinantes.

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.

Bâtiments remarquables

Deux bâtiments remarquables ont été identifiés comme présentant un intérêt patrimonial au plan de zonage, au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme. Ces derniers doivent être préservés. Il s'agit de :

- n° 67 : Moulin Saint-Eloi

L'extension et l'aménagement de cette construction précédemment citée est admis dans le respect du style architectural existant.

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

11.2 Toitures

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

Les toitures des constructions devront présenter un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 40° et 45° et ne comporter aucun débord sur pignon, excepté les annexes*.

Dans l'ensemble de la zone N:

Les toitures terrasses sont interdites à moins qu'elles ne soient végétalisées.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne à fronton ou à croupe ou des châssis de toit. La somme des largeurs ne devra pas excéder le tiers de la longueur de la toiture. La hauteur de chaque lucarne sera supérieure à sa largeur.

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles plates petit moule, dites « tuile de Bourgogne » de ton vieilli.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit d'une construction d'un apport architectural significatif.

>> Dans le secteur Nh :

- pour les constructions à usage d'habitation, sont autorisées

La tuile d'aspect petit moulé, d'une densité minimale de 22 au m².

La tuile doit être de ton vieilli.

L'ardoise est autorisée en cas de rénovation ou reconstruction.

Les matériaux de type tôle, bardeau d'asphalte, tuile mécanique ou béton sont interdits.

- pour les annexes*

Le matériau de couverture doit être de même nature que celui du bâtiment principal si celui-ci est autorisé, et rester en harmonie avec celui des toitures des constructions avoisinantes. Le bois et le verre sont admis.

11.3 Volumes - percements

Les débords sont interdits sur la façade principale.

11.4 Enduits extérieurs, couleurs et matériaux

Les façades et pignons seront traités, soit en pierre du pays, soit enduit en mortier gratté ou taloché et de teintes naturelles, soit en briques de parement rustiques flammées.

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

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.

Dans le cadre d'une extension de construction et la construction d'une annexe*, les murs et la toiture de celle-ci doivent être réalisés avec des matériaux semblables à la construction existante. Le bois et le verre sont admis.

MATERIAUX

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

Les couleurs blanches et noires sont interdites ainsi que les teintes vives ou brillantes.

Dans le cadre d'une extension de construction ou la réalisation d'une nouvelle construction, les murs et la toiture de celle-ci doivent être réalisés avec des matériaux semblables à la construction existante.

COULEURS

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

Pour les couleurs des menuiseries extérieures se référer à la planche de couleur mise en annexe.

Les ferronneries seront dans les mêmes teintes auxquelles s'ajoute le noir.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction ou d'harmonisation avec une construction existante en bon état, ou s'il s'agit d'un pastiche d'architecture archaïque ou étrangère à la région ou d'un projet d'architecture contemporaine, sous réserve que son intégration dans l'environnement architectural existant ait été particulièrement étudié et que le projet ait reçu l'accord des autorités compétentes.

11.5 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, être en harmonie avec la construction principale ou les clôtures voisines.

Les clôtures devront être constituées soit :

- d'un grillage doublé d'une haie vive ;
- d'une haie vive.

La hauteur maximum de la clôture ne pourra pas excéder 2m.

En cas de terrain en pente, la clôture devra respecter la déclivité du terrain naturel. La hauteur maximale de la clôture sera prise au point le plus bas de la clôture.

Sont interdits : les éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues - de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles-, les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées, les panneaux préfabriqués de ciment moulé ou de briques maintenues par des fers et non revêtus.

11.6 Divers

Les citernes de mazout ainsi que les installations similaires devront être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

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

Une pente de toit inférieure à la pente minimale autorisée (40°) sera tolérée pour les vérandas et les annexes.

Les grilles de protection des ouvertures, les grilles de garde-corps de rampes d'escalier visibles des rues seront en fer peint non ouvragé à barreaudage vertical et parallèle au plan de la façade, peintes de même couleur que les menuiseries principales ou en noir.

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

Les antennes paraboliques doivent uniquement avoir d'emprise sur la parcelle et, dans la mesure du possible, ne pas être visibles depuis l'espace public et s'inscrire en tout discrétion par leur teinte (couleur foncée), et leur taille.

Les effets de volute* ou de grilles ouvragées à «l'espagnole» sont interdits.

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 correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur le terrain même de cette construction.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m².

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

ARTICLE N 13

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

Protections :

- Les éléments du paysage à préserver, les plantations d'alignement et les cheminements existants ou à créer, repérés au plan de zonage sont à préserver ou à conforter.
- Dans les espaces repérés au plan de zonage comme Espace Paysager à Protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° 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 paysagers à protéger »

Tout individu du monde végétal abattu au sein d'un « espace paysager à protéger », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, doit être remplacé, sur le site, par un nouvel individu d'une circonférence au moins égale à 18 – 20 cm mesurés à 1 m du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

Pour les arbres abattus situés dans les 10 premiers mètres comptés à partir de la limite d'emprise d'un « espace paysager à protéger », la replantation doit être effectuée à l'intérieur de cette bande de 10 mètres

- **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 abords de toute construction nouvelle ou installation doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

- **Dans les secteurs Nh et Ne :**

Les espaces libres de constructions et de circulation doivent représenter au moins 50 % de la superficie de la propriété.

- Tous les aménagements légers de surface seront accompagnés obligatoirement d'un traitement paysager.
- Les plantations existantes doivent être conservées.

- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.
- Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations, les dépôts et travaux divers autorisés dans la zone.
- La marge de recul des constructions devra être traitée en espace vert paysager.
- La constitution de bandes paysagères plantées (arbres, haies) d'essences locales (voir liste en annexe) est encouragée :
 - . le long de la façade des parcelles,
 - . à l'intérieur des clôtures sur rue,
 - . en fond de parcelle constituant l'enveloppe urbaine,
 - . sur la façade de terrain ouvrant sur une voie circulée ou un chemin piétonnier,
 - . sur la façade de terrain ouvrant sur un espace public.
- Les cheminements repérés au plan de zonage sont à préserver, à renforcer ou à créer.

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.

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

ARTICLE N 14

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DEFINI PAR L'ARTICLE R.123-10

Sans objet

PARTIE 5

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**

CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone A recouvre les espaces agricoles du territoire communal. Elle est destinée à offrir les conditions optimales pour le maintien des activités agricoles existantes et l'accueil de nouvelles activités agricoles.

La zone A comprend un secteur Ac dans lequel sont autorisées les constructions à vocation agricole.

Des constructions ont été repérées au plan de zonage par un astérisque afin de permettre une évolution future du bâti en hébergement hôtelier.

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 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de modifier tout ou partie d'un « espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement » identifiés en application de l'article L 123-1-5-7° 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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

> Dans la zone A :

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

> Dans le secteur Ac :

- les constructions à usage d'activités industrielles qui ne répondent pas aux conditions fixées à l'article A2.
- toute autre occupation et utilisation du sol qui ne répond pas aux conditions fixées à l'article A2.

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger » et « plantations d'alignement » pour toute la zone A et le secteur Ac :

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

Sont admises les constructions non interdites à l'article A1, et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires d'intérêt collectif liées à la voirie, à la gestion forestière et au transport de l'énergie électrique.

> Dans le secteur Ac :

- les constructions nouvelles, extensions, transformations de bâtiments existants à vocation d'habitat à condition qu'elles soient nécessaires à des exploitations agricoles et dans la limite

de 250 m² de surface de plancher. Les constructions neuves doivent être implantées à proximité directe des corps de ferme ou des constructions existantes le cas échéant.

- le changement de destination des constructions existantes repérées au plan de zonage par un astérisque à condition que ce changement ait pour vocation l'hébergement hôtelier.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Dispositions particulières aux espaces paysagers à protéger » et « plantations d'alignement » pour toute la zone A

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 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. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 3m.

ACCES

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.

Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

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

VOIES

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique devront avoir une largeur de plate-forme de 6m minimum.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse devront se terminer par un aménagement permettant aux véhicules des services publics de se retourner et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

Article A4

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1- Alimentation en eau potable

Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

4.2- Assainissement

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au Zonage d'Assainissement.

e) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, éliminées conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation de rejet auprès du gestionnaire concerné.

f) Eaux pluviales

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales doivent être traitées dans la parcelle.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales doivent subir un pré traitement avant rejet conformément à la loi sur l'eau.

Les aménagements ne doivent pas accentuer le ruissellement sur la parcelle.

Le rejet des eaux pluviales en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

4.3- Desserte téléphonique, électrique et câble

Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

Dans le cas de la restauration d'une construction existante, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux peut-être assuré par câble torsadé ou courant posé sur les façades.

4.4- Desserte par le gaz

Toute construction ou installation nouvelle pourra être raccordée au réseau de gaz présentant des caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public.

Les citernes de gaz seront interdites dans le cas où la parcelle est desservie par le réseau de gaz.

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

ARTICLE A5

LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A6

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

> Dans le secteur Ac

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 10m de l'alignement.

Les extensions des constructions se feront dans le prolongement de la construction existante sans rapprocher davantage l'alignement.

ARTICLE A7

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

> Dans le secteur Ac

Les constructions devront être implantées :

- Sur l'une des limites séparatives,
- En retrait de 3m par rapport aux limites séparatives.

En cas d'isolation extérieure d'une construction existante déjà implantée à 10 ou 15 m des limites séparatives latérales, la marge de recul peut être amputée dans la limite de 0,5 m maximum pour permettre les dispositifs d'isolation.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux infrastructures et superstructures, dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², avec un retrait minimum de 2m.

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

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

> Dans le secteur Ac

La hauteur des constructions à usage de logement, par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain) à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres au faîtage.

La hauteur totale des autres constructions par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain) ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au niveau du sol naturel, à l'exception de certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement de l'activité agricole (silos, cuves,...).

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

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE A 11

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

> Dans le secteur Ac

Dans l'ensemble du secteur, 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.

11.1 Règles générales

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation.

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.

Les constructions devront présenter une qualité et une sobriété architecturales (matériaux, couleurs) et respecter la typologie urbaine.

Les bâtiments fonctionnels et les logements, strictement liés à l'exploitation agricole devront dans la mesure du possible s'organiser en un volume compact ou être dans la continuité des bâtiments existants.

A cet effet, il conviendra que les travaux de réhabilitation, d'aménagement et d'extension du bâti ancien traditionnel soient conçus dans le respect des caractéristiques stylistiques et typologiques de ce dernier. Quant aux bâtiments neufs, ils pourront être conçus, soit en reprenant des caractères architecturaux propres au secteur géographique concerné.

Les constructions neuves conçues dans un esprit traditionnel devront s'inspirer directement de l'architecture ancienne locale (volumétrie, forme et pentes des combles, proportions des percements, matériaux et colorations notamment). Est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région. Des matériaux et des formes architecturales contemporaines peuvent être employés sous réserve de rechercher une insertion harmonieuse des projets architecturalement homogènes. Les constructions autres qu'à usage d'habitation devront être conçues en harmonie avec le bâtiment principal dont elles dépendent tant par leurs matériaux que par leur forme.

Enfin, un soin particulier doit être apporté à l'insertion des projets dans l'environnement bâti et paysager.

Bâtiments remarquables

Des bâtiments remarquables ont été identifiés comme présentant un intérêt patrimonial au plan de zonage, au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme. Ces derniers doivent être préservés. Il s'agit de :

- n°29 : ferme du château, rue de la Ferté Alais
- n°30 : ferme du château, rue de la Ferté Alais
- n°31 : ferme du château, rue de la Ferté Alais

L'extension et l'aménagement de ces constructions précédemment citées est admis dans le respect du style architectural existant.

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

11.2 Les toitures

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

Pour les bâtiments à usage agricole, le bac acier est autorisé.

Pour les constructions à usage de logement :

A l'exception des annexes*, les toitures des constructions doivent être composées d'un ou plusieurs éléments à deux versants et ne comporter aucun débord sur pignon.

La pente des toitures des habitations doit être comprise entre 40 et 45°

Les couvertures des constructions à pentes doivent être réalisées en tuiles ou similaires de teinte naturelle sans addition de colorants.

Les annexes* et vérandas peuvent être couvertes par une toiture avec une pente inférieure à la pente minimale autorisée ou par une toiture terrasse, lorsque leur hauteur n'excède pas 3m au faîtage.

11.3 Parements extérieurs

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) est interdit.

Les modifications de l'aspect extérieur (nouveaux percements...) seront faites en respectant la composition générale de l'immeuble concerné.

11.4 Les clôtures

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

Les clôtures et portails doivent être de formes simples.

Leur hauteur ne pourra excéder 2m.

Sont interdits : les éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues - de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles, panneaux de bois préfabriqués -, les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées, les panneaux préfabriqués de ciment moulé ou de briques maintenues par des fers et non revêtus.

11.5 Les constructions destinées aux activités et aux bâtiments agricoles

Les bâtiments supports d'activités agricoles pourront être réalisés en bardage.

Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site (La teinte du bardage devra être choisie dans les gammes de gris, d'ocre clair à brun). Le blanc pur est interdit.

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

11.6 Divers

Les citernes de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou placées en des lieux non visibles de la voie publique.

Les antennes paraboliques doivent uniquement avoir d'emprise sur la parcelle et, dans la mesure du possible, ne pas être visibles depuis l'espace public et s'inscrire en tout discrétion par leur teinte (couleur foncée), et leur taille.

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE A12

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur le terrain même de cette construction.

ARTICLE A13

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

Protections :

Les éléments du paysage à préserver, les plantations d'alignement et les cheminements existants ou à créer, repérés au plan de zonage sont à préserver ou à conforter.

Dans les espaces repérés au plan de zonage comme Espace Paysager à Protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° 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 paysagers à protéger »

Tout individu du monde végétal abattu au sein d'un « espace paysager à protéger », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, doit être remplacé, sur le site, par un nouvel individu d'une circonférence au moins égale à 18 – 20 cm mesurés à 1 m du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

Pour les arbres abattus situés dans les 10 premiers mètres comptés à partir de la limite d'emprise d'un « espace paysager à protéger », la replantation doit être effectuée à l'intérieur de cette bande de 10 mètres.

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

Les plantations d'alignement repérées au plan de zonage doivent être préservées.

Le présent article n'est pas applicable aux emprises du domaine public.

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 plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale (voir liste en annexe).

- Les marges de recul entre les bâtiments et l'alignement ou l'axe des voies publiques doivent, lorsque les conditions de visibilité le permettent, être aménagées en espace vert. On aura recours à des plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales.
- Un relevé préalable des espaces libres et plantations existants est exigé dans les cas d'extensions : extension d'un bâtiment existant ou construction d'un bâtiment supplémentaire sur le même terrain.
- La constitution de bandes paysagères plantées (arbres, haies) est encouragée, tout particulièrement à l'intérieur des clôtures sur rue, façade de terrain ouvrant sur un cheminement piétonnier; façade de terrain en covisibilité d'un panorama naturel, d'un bâti remarquable; façade de terrain ouvrant sur des aires de stationnement extérieur.
- Des écrans végétaux ou des éléments végétaux tels que des bosquets doivent être réalisés aux abords des bâtiments agricoles.

- *Les cheminements repérés au plan de zonage sont à préserver, à renforcer ou à créer.*

Dans l'ensemble du secteur Ac, 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 lors de la demande du permis de construire ou la réalisation de construction d'architecture innovante.

ARTICLE A14

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DEFINI PAR L'ARTICLE R. 123-10

Il n'est pas fixé de règle.

ANNEXES

ANNEXE 1 – DEFINITIONS

A

ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie (voir ce mot) 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.

ALIGNEMENT

Limite entre une propriété et une voirie publique ou privée.

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 oeuvre nette de l'agrandissement éventuel ne soit pas supérieure à 50% de la S.H.O.N. de la construction avant travaux.

Au-delà de cette limite, les constructions ou aménagements ainsi réalisés seront considérés pour l'application des différentes règles comme des constructions neuves.

ANNEXES

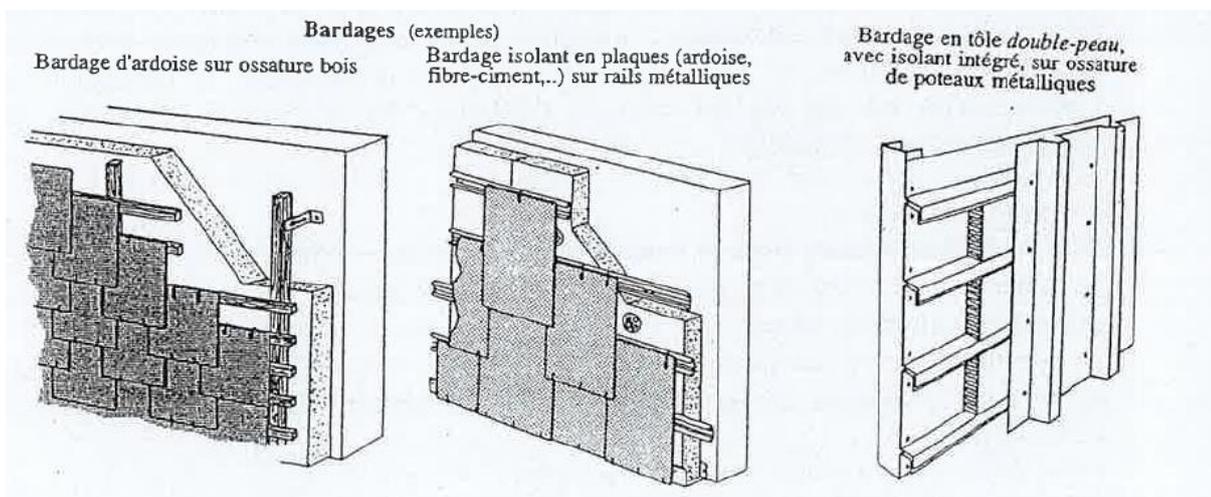
Sont considérés comme annexes :

- les constructions de moins de 20 m² de surface de plancher et de moins de 5 m de hauteur,
- les locaux secondaires constituant des dépendances (tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, etc...)

B

BARDAGE

- 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 laqué ou en aluminium.



C

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

EMPRISE AU SOL

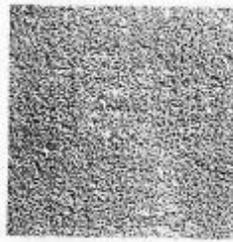
Surface au sol occupée par un bâtiment. L'emprise au sol s'exprime par le rapport entre la surface occupée par la projection verticale du volume bâti hors œuvre de la construction et la surface de la parcelle. Les éléments de modénature et de saillies suivants : balcons, oriels, débords de toits, ainsi que les sous-sols des constructions ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

ENCADREMENTS DE BAIE

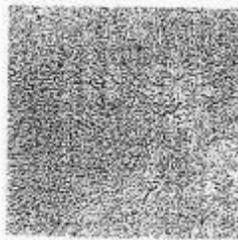
Désigne toute bordure saillante, moulurée peinte ou sculptée autour d'une baie mais aussi d'un panneau, d'une porte, d'une ouverture.

ENDUITS EXTERIEURS

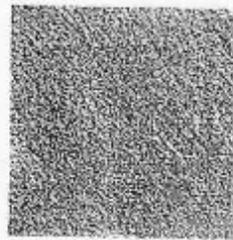
- les enduits extérieurs ou enduits de façade ont une triple fonction d'imperméabilisation, d'uniformisation des parois de maçonnerie et de finition esthétique des façades.
- o finitions autorisées : enduit gratté, taloché ou lissé



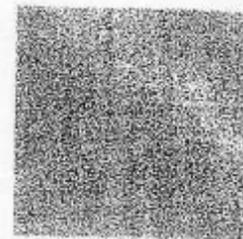
gratté
Avec une taloche ou la tranche de la truelle.



taloché
Avec une taloche en bois ou en plastique perforé.

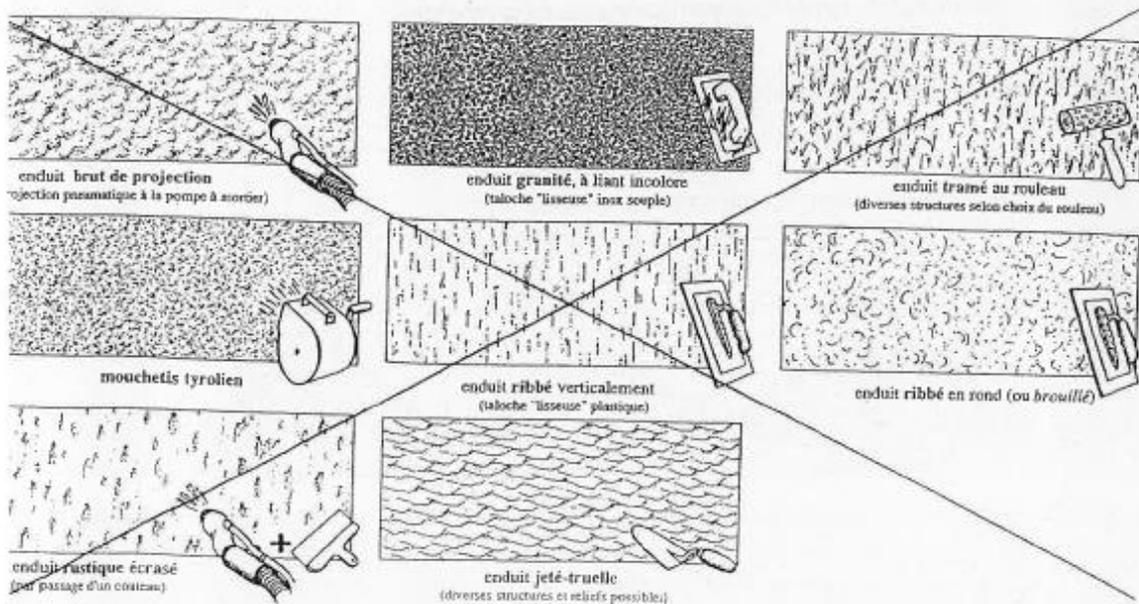


brossé
Avec une brosse métallique ou de chiendent.



lissé
Avec une lisseuse métallique ou le dos de la truelle.

- o finitions interdites : enduit brut de projection, rustique écrasé, jeté-truelle, mouchetis tyrolien, granité, tramé ou ribbé.



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.

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).

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

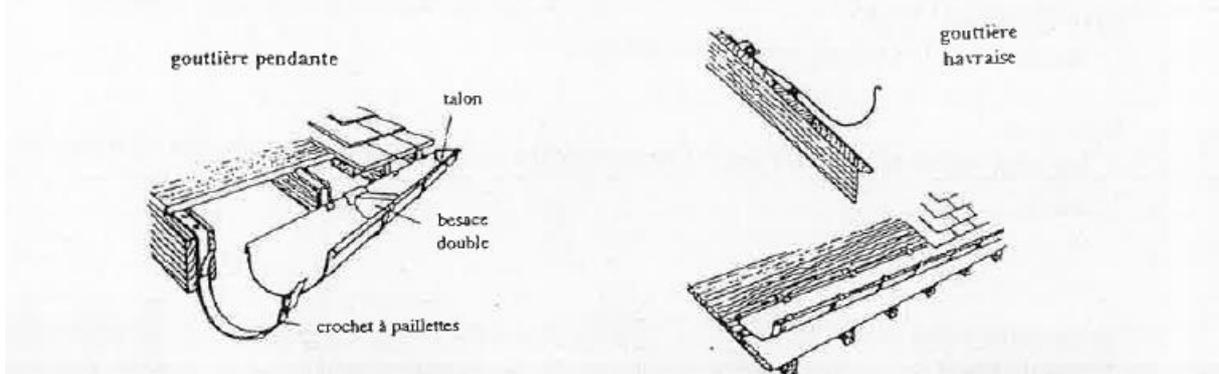
FENETRE OU CHASSIS DE TOIT

Ouverture inscrite dans la pente de la toiture.

G

GOUTTIERE

- **pendante** : élément recueillant les eaux pluviales de la toiture, fixé en débord par des crochets ou des supports,
- **havraine** : élément recueillant les eaux pluviales reposant sur le versant 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 à condition que leur superficie n'excède pas le 10% de la superficie du dernier niveau de la construction.

HQE

Voir cahier de recommandations environnementales

L**LIMITE SEPARATIVE LATÉRALE**

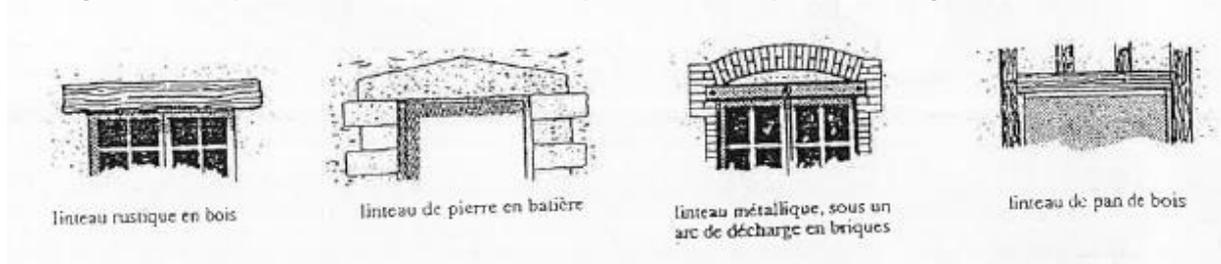
Limite entre deux terrains, qui viennent rejoindre la voie.

LIMITE DE FOND DE PARCELLE

Limite qui vient rejoindre les limites séparatives latérales.

LINTEAU

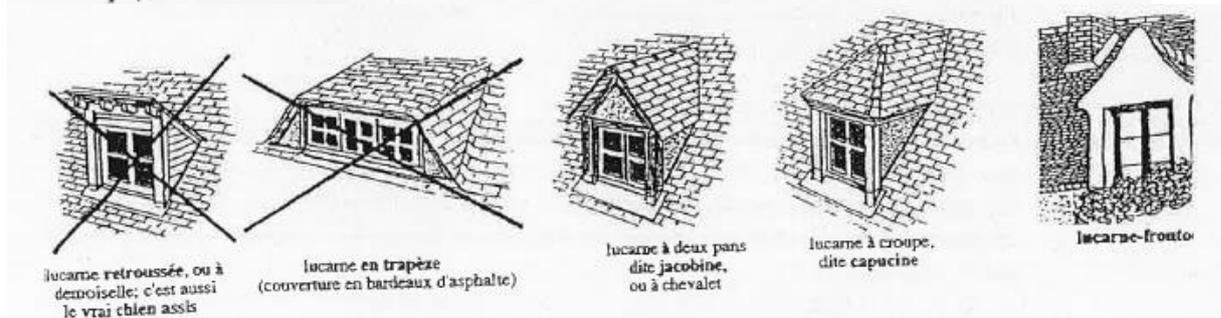
Ouvrage située en partie haute d'une ouverture, permettant le report des charges sur les côtés.

**LUCARNE**

Ensemble particulier d'une toiture dont certains éléments permettent de réaliser une ouverture.

Formes de toiture de lucarne :

- Lucarnes interdites : chien assis, en trapèze,
- Lucarnes autorisées : lucarne à chevalet (à deux pans), à capucine (à trois pans ou à croupe), lucarne à fronton.

**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'alignement (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**PROPRIÉTÉ**

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).

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'ever-green », 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),
- il doit pouvoir recevoir des plantations.

R

RETRAIT

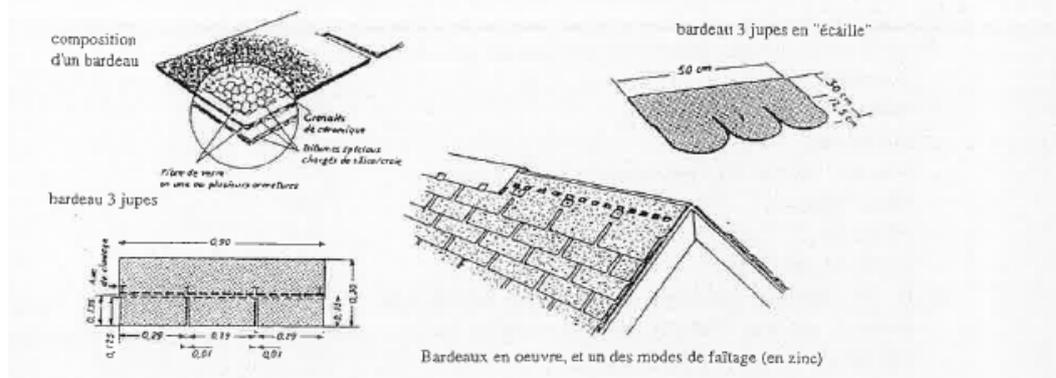
On appelle retrait l'espace situé entre une construction et une limite séparative ; sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale normale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies et balcons exclus) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

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

SHINGLE (OU BARDEAU BITUMEUX)

- panneau léger, composé d'un matériau d'armature (feutre de fibres, voile de verre, etc.), imprégné et surfacé de bitume, et couvert de fins granulats naturels ou teintés. Les bardeaux les plus courants ont une dimension de 90x30 ou 33cm et présentent une découpe en jupes correspondant à l'aspect de trois ardoises juxtaposées.



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

Somme des surfaces de plancher de chaque niveau d'une construction, calculée à partir du nu extérieur des murs au niveau supérieur des planchers finis. Elle comprend les combles et sous-sols, aménageables ou non pour l'habitation ou d'autres activités, ainsi que les balcons, les loggias et les toitures-terrasses (sauf terrasses extérieures de plain-pied) Pour le calcul exact, il faudra se reporter au Code de l'Urbanisme.

T**TERRAIN**

Voir *Unité foncière*

TERRAIN D'ANGLE

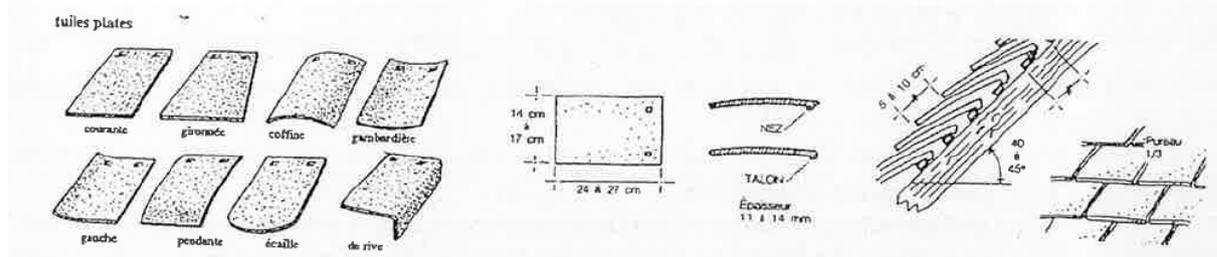
Lorsqu'un terrain est situé à l'angle de 2 voies publiques, il n'y a pas de fond de parcelle puisque ses limites sont riveraines de la voirie. Seules sont alors applicables les prescriptions relatives aux limites latérales.

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).

**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

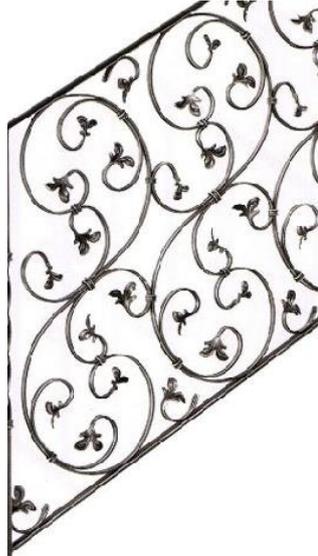
Une voie est composée d'une plate-forme qui comprend la chaussée mais aussi des trottoirs et des accotements s'il y a lieu.

VOIE DE DESSERTE INTERNE

Voie privative, destinée à la seule desserte d'un ensemble de constructions (logements notamment).

VOLUTE

Motif d'ornementation, constitué par un enroulement en forme de spirales.

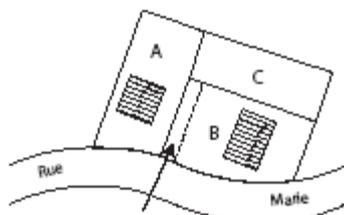


ANNEXE 2 – ILLUSTRATIONS-TYPES DU REGLEMENT

ARTICLE 3

- Il assure le désenclavement des parcelles et la bonne circulation

ACCÈS

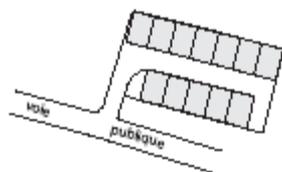


Passage indispensable pour que la parcelle soit constructible

- 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)

Ce passage doit avoir plus de 4 mètres

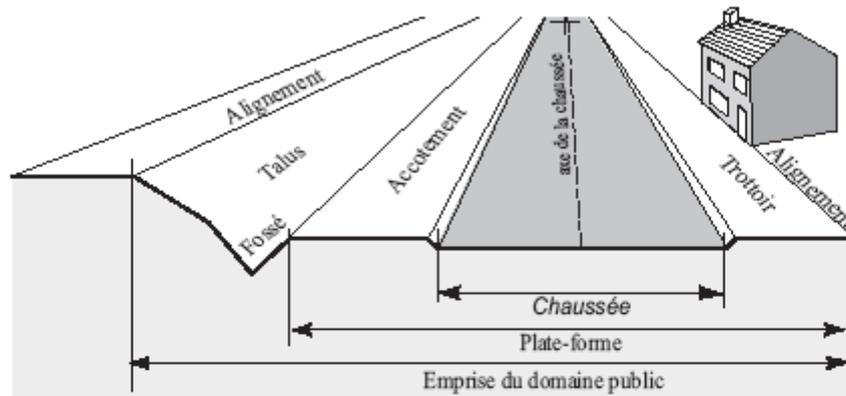
- Sorties de garages



SOREPA

ARTICLE 6

LIMITE D'EMPRISE ET ALIGNEMENT



■ *"L'alignement" correspond à la limite du domaine public.*

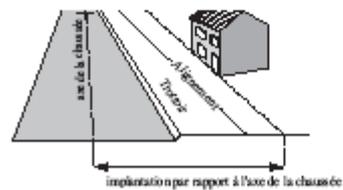
Dans le cas de voies publiques l'alignement se confond avec la limite d'emprise (qui comprend chaussée, trottoir ou accotement, fossé et talus)

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement

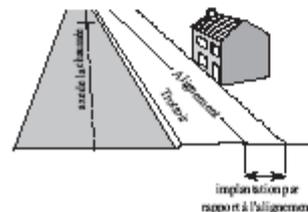
"L'alignement de fait" correspond au recul que les constructions ont volontairement observé par rapport au domaine public. Il peut donc se situer au-delà de l'alignement proprement dit

MODE DE CALCUL DE L'IMPLANTATION

■ *Par rapport à l'axe de la chaussée*



■ *Par rapport à l'alignement*

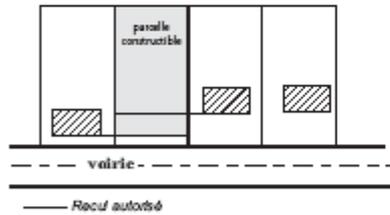


SOREPA

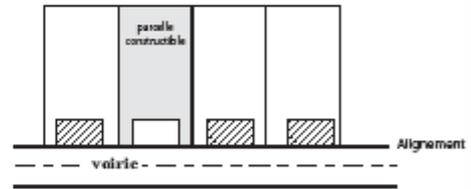
ARTICLE 6

Il définit les modalités d'implantation des constructions en bordures des voies et des autres emprises (canaux, voies ferrées, cours d'eau)

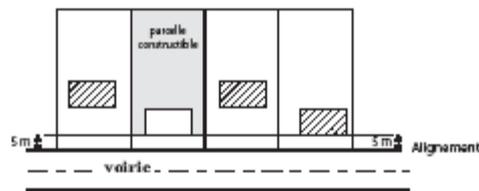
IMPLANTATION À L'ALIGNEMENT OU AVEC UN RECU IDENTIQUE A L'UNE DES DEUX CONSTRUCTIONS VOISINES EXISTANTES



Implantation avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines

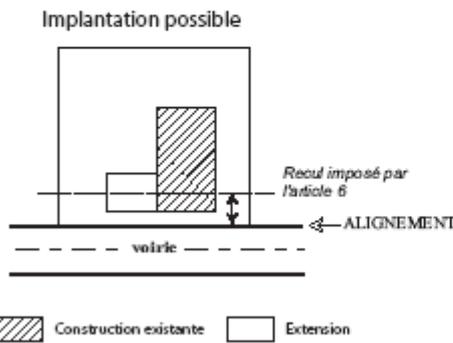


Implantation à l'alignement

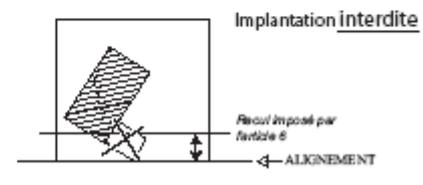
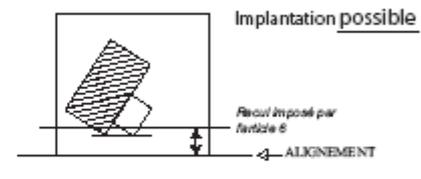


Retrait minimum obligatoire par rapport à l'alignement

L'EXTENSION D'IMMEUBLE EXISTANT PEUT ÊTRE ÉDIFIÉE AVEC UN RECU QUI NE POURRA ÊTRE INFÉRIEUR AU RECU MINIMUM DU BATIMENT EXISTANT



Construction existante Extension



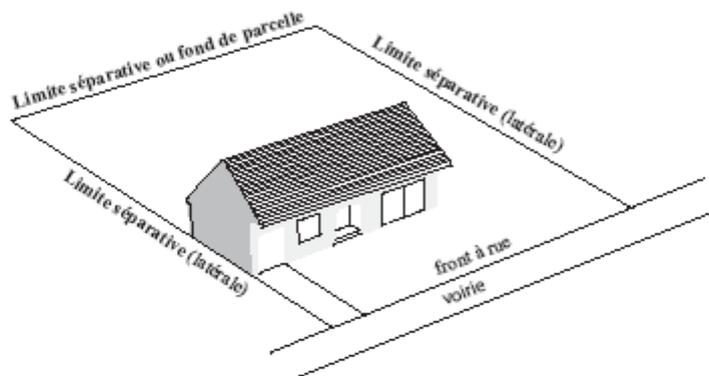
ARTICLE 7

Il définit les modalités d'implantation des constructions par rapport aux différentes limites séparatives

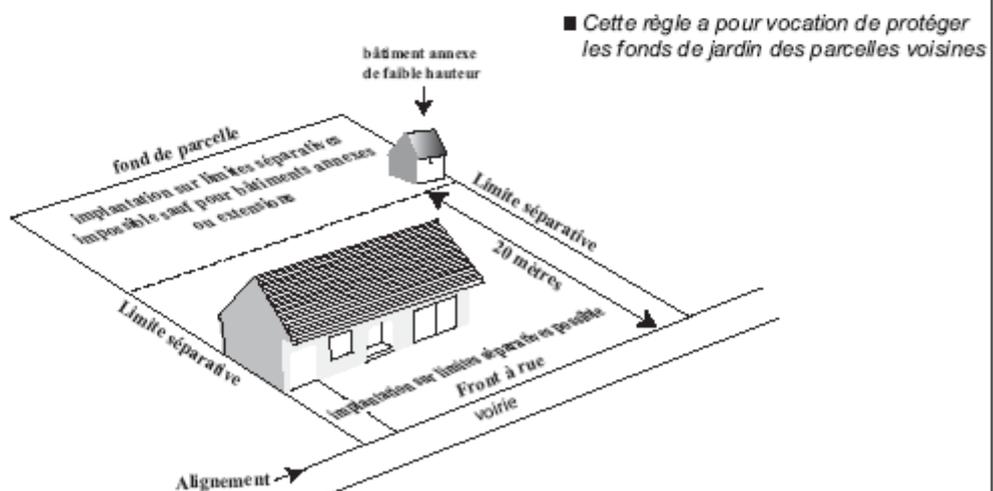
Cet article du règlement est important. il permet :

- de maîtriser le type d'urbanisation (habitat continu ou discontinu)
- de respecter certaines normes d'hygiène (ensoleillement, clarté, dégagement)
- de prévenir certains conflits entre propriétaires

DEFINITIONS DES LIMITES SÉPARATIVES



CONSTRUCTION IMPLANTÉE SUR LIMITES SÉPARATIVES DANS UNE BANDE DE 20 MÈTRES COMPTÉE À PARTIR DE L'ALIGNEMENT OU DU RECUIL IMPOSÉ

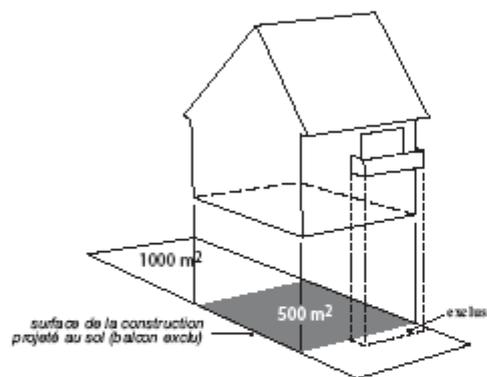


SOREPA

ARTICLE 9

■ Il fixe la surface maximale couverte par les constructions sur le terrain

Il permet de contrôler en partie la masse volumétrique des bâtiments, assure un certain type d'urbanisation plus ou moins aéré et permet de réserver des espaces libres pour des aménagements spécifiques (espaces verts, parking)



SOREPA

ARTICLE 10

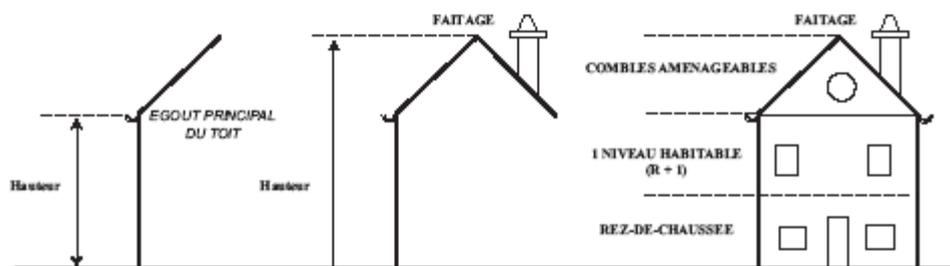
L'article 7 du règlement (implantations des constructions par rapport aux limites séparatives) permet de lier hauteur des constructions et éloignement par rapport aux limites séparatives.

L'article 10 réglemente directement la hauteur des constructions en introduisant la notion de :

- la hauteur absolue qui répond à des préoccupations d'ordre esthétique

HAUTEUR ABSOLUE

Elle se mesure à l'égout principal du toit, au faitage ou en nombre de niveaux pour les immeubles à usage d'habitation.



SOREPA

ARTICLE 11

■ *L'article 11 régit l'aspect extérieur des constructions.*

LUCARNES



*Lucarne à deux pans
dite jacobine,
ou à chevalet*



*Lucarne à croupe
dite capucine*

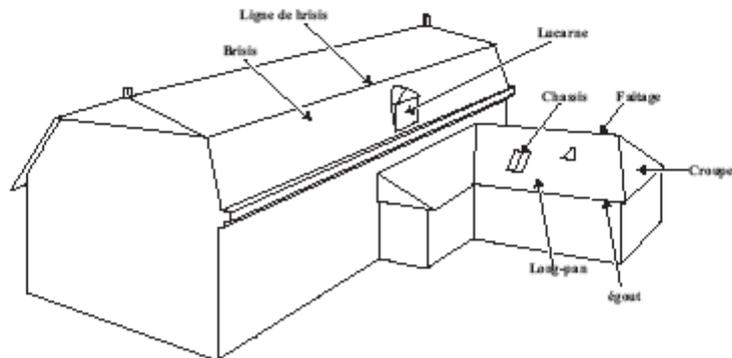


*Lucarne-pignon,
ici à fronton triangulaire*

*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 chevalet 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.*

Définition de quelques termes architecturaux

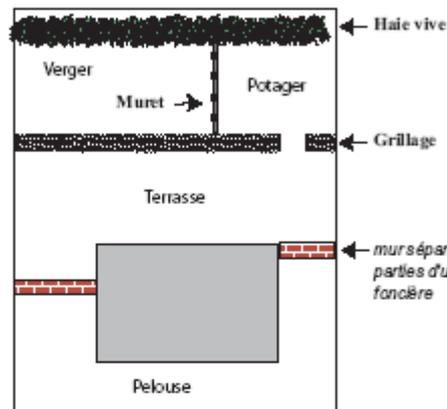


SOREPA

ARTICLE 11

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

DÉCLARATION DE CLÔTURE

Déclaration préalable à l'autorité compétente pour l'édification d'une clôture dans une commune dotée d'un PLU et dans celles figurant sur une liste dressée par l'autorité administrative ou dans les espaces naturels sensibles.

L'autorité compétente en matière de permis de construire peut faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admises par les usages locaux (clôture faisant obstacle au libre accès à la mer, interrompant un itinéraire de randonnée, fermant un passage placé sous servitude de halage ou de marche-pied).

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ne sont pas soumises à déclaration idem pour les clôtures de chantier

Les murs autres que de clôture dont la hauteur est inférieure à 2 mètres, quelle que soit leur longueur sont exclus du permis de construire (murs de soutènement, murs coupe-vents ou murs écrans)

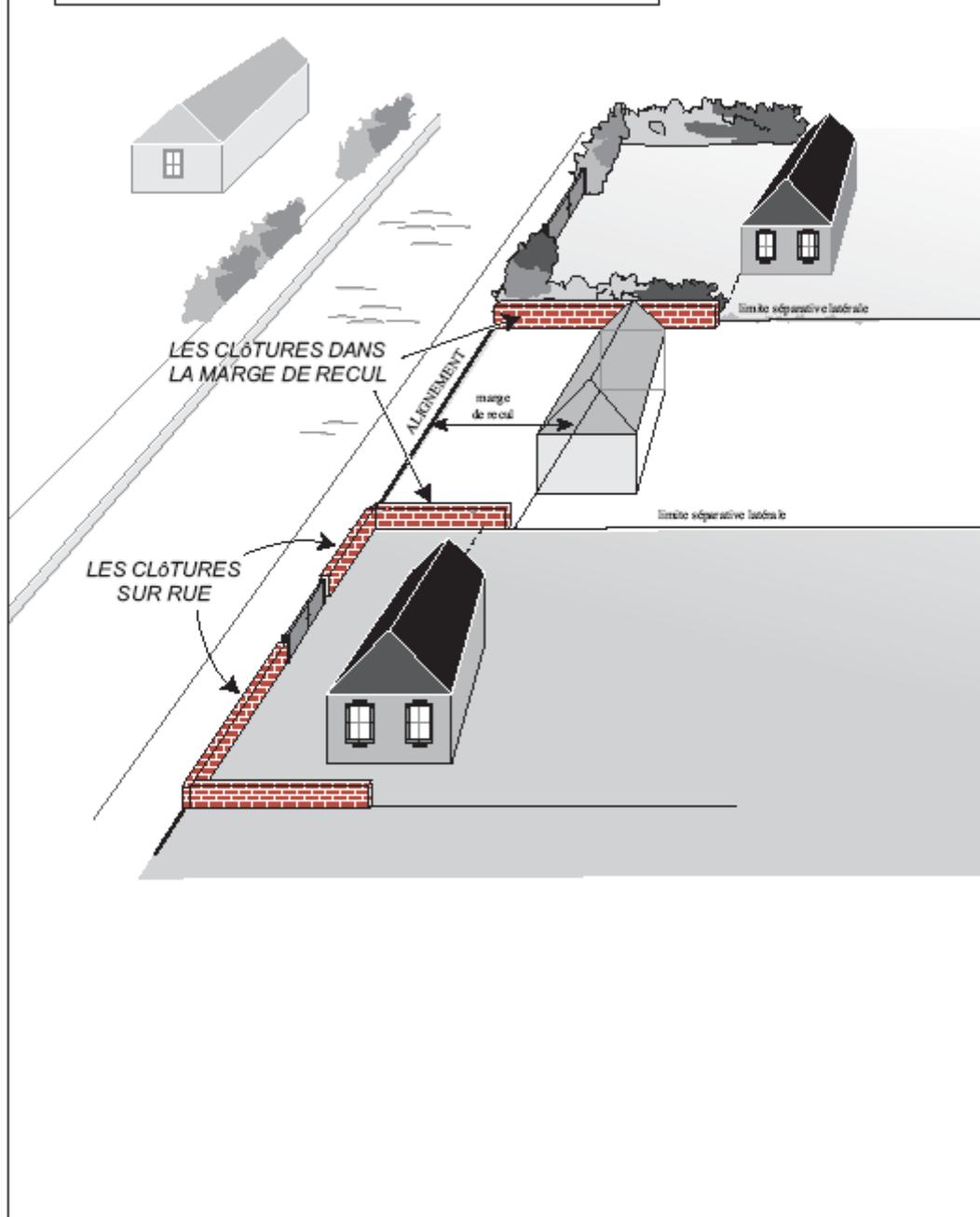
Si le mur dépasse deux mètres, il sera soumis au régime déclaratif applicable aux constructions exemptées du permis de construire.

Lorsque la clôture fait partie intégrante d'une opération de construction elle-même soumise à autorisation au titre du code de l'urbanisme, la décision sur le projet de clôture est absorbée par l'autorisation délivrée à titre principal.

SOREPA

ARTICLE 11

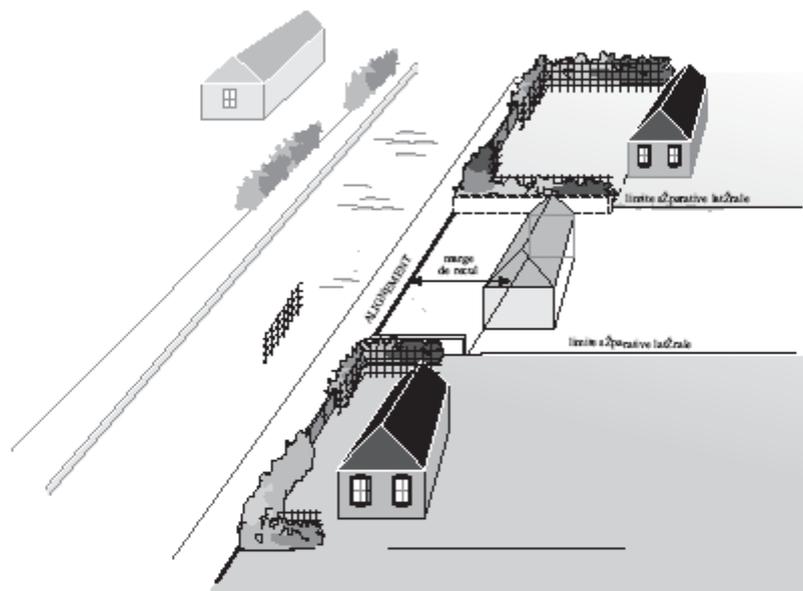
LES CLÔTURES SUR RUE ET DANS LA MARGE DE REcul



SOREPA

ARTICLE 11

LES CLÔTURES CONFORTEES DE HAIES VIVES



SOREPA

ANNEXE 3 – 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 :

- 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 **rétenion 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 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, de l'Énergie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire

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 4 – 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.

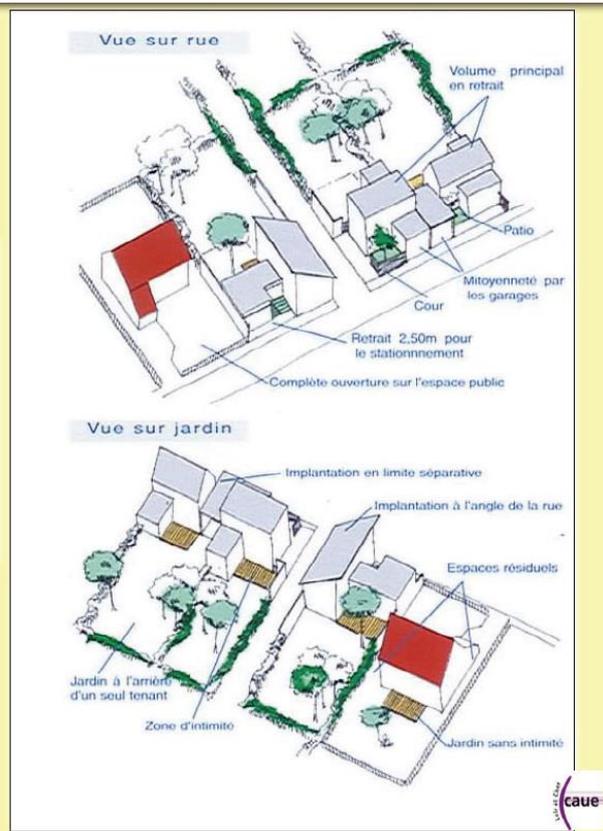
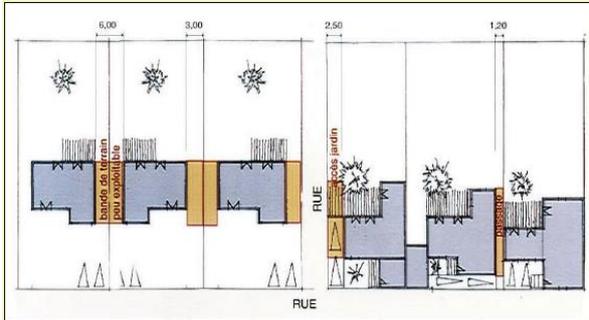
1.4 S'IMPLANTER SUR LA PARCELLE

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

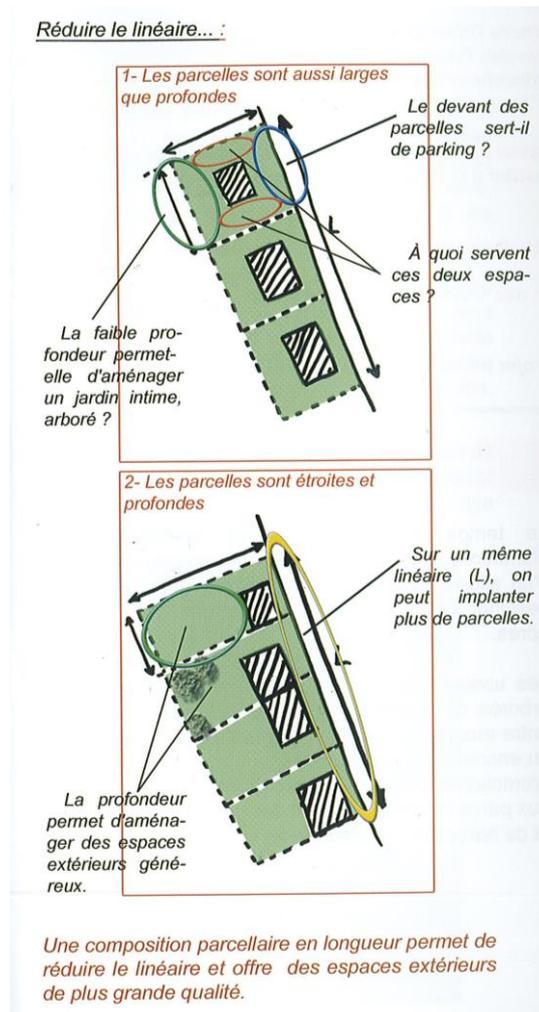
Le faitage est toujours dans le sens de la plus grande longueur de la maison. Sur la pente, lorsqu'elle existe, il se retrouve naturellement perpendiculaire à la pente. Sur la croupe, il est parallèle à celle-ci. Ainsi, le volume est toujours implanté de manière cohérente sur la pente.

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 au nuancier 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 leur proportion.

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 (voir liste en annexe) qui sont adaptées aux conditions climatiques et à la nature des sols permet d'optimiser la croissance des végétaux. L'absence d'essence exogène (cyprès, 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.

La Haute Qualité Environnementale (HQE)

Se référer à l'annexe n°2.

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-chassis 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 5 : Nuancier de la charte

Etude de coloration du Parc naturel régional du Gâtinais français • 2000/2001



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 rocaïlle, 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).

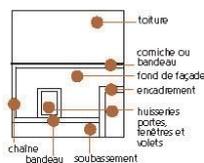
2A Les nuanciers par éléments de la façade : orientations globales

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 :

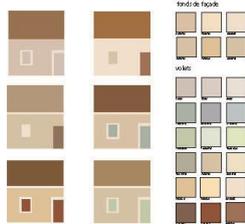
Pour les fonds de façade

- 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.

28 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**.

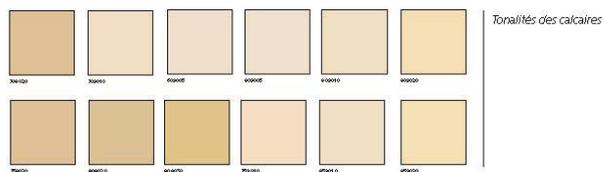
Tonalités et matériaux

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 aux sable et chaux, pour les badigeons, ce sont celle des badigeons au lait de chaux ou de peintures spéciales micro-poreuses 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

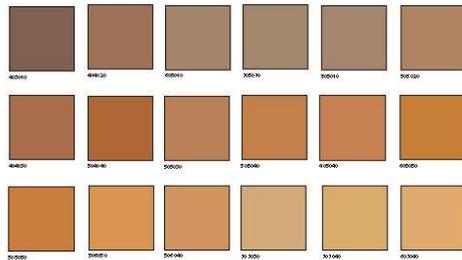
Les pierres



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 fenêtres, volets et portes



Parc naturel régional du Gâtinais français Les nuanciers du bâti

Les tonalités retenues

Les fenêtres, volets et portes



Photo: Mairie de Maisse

140209	140211	140900	140902	140903	140904
150209	150210	150207	150202	150203	150204
160209	150208	150201	150205	150210	150211
150204	150205	150206	150208	150209	150210
200202	200203	160902	160903	160904	160905
160209	160900	200900	200901	200902	200903
200904	200905	210204	210205	210206	210207
200908	210208	200902	200903	200904	200905
200909	210209	210210	200901	200906	200907
200910	210210	200902	200903	200904	200905

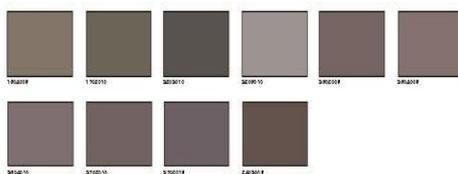
Parc naturel régional du Gâtinais français Les nuanciers du bâti

Les tonalités retenues

Les toitures



Tonalités des tuiles



Tonalités des ardoises

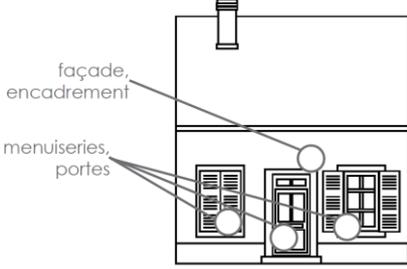
PROMETHEE - Proj. et réalisation de l'ensemble des documents de l'élaboration de l'PLU de Maisse

Pour les enduits

Les couleurs de façade

référence couleurs			
Les clairs ▶	609005	759010	
référence nuancier*			
La teinte 9000 est uniquement réservée aux encadrements de fenêtre	9000	808020	809010
Les gris colorés ▶			
	608010	758020	
Les foncés ▶			
	708010	608020	808010
	607010	607020	757020

Pour les menuiseries



Les tons chauds	Les tons verts froids	Les gris colorés
608010	1407010	8000
404020	1508010	2607005
403010	1606015	2505015
405030	304030	
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 BÂTIMENTS AGRICOLE **MÉTHODES ET OUTILS**

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

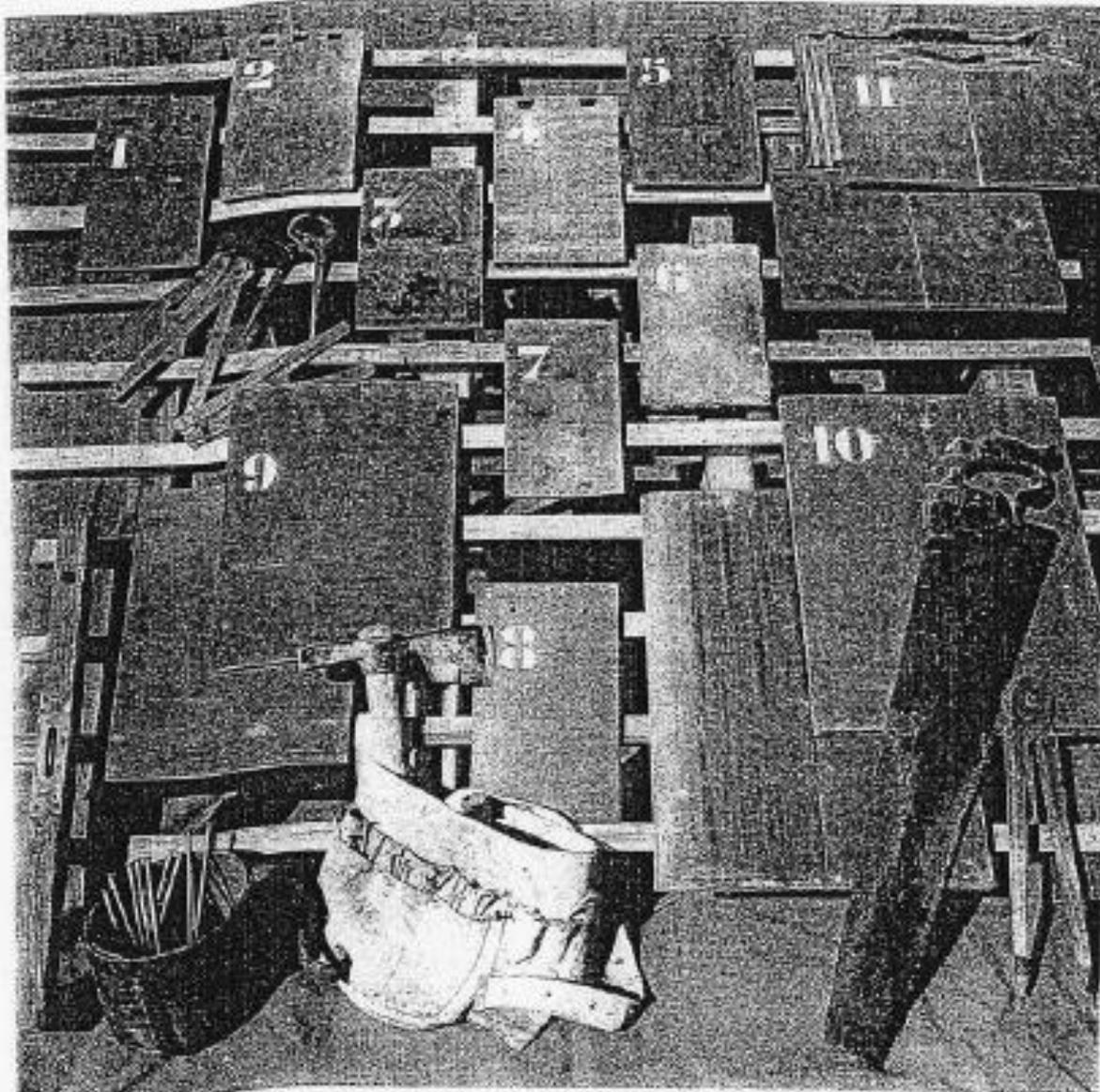
	Les marrons	Les bruns rouges	Les bruns dorés	Les bruns grisés	Les beiges grisés	Les neutres
référence couleurs						
référence nuancier*	405030	406030	757020	758020	858010	608010
	404020	404030	707030	707020	807020	708010
	403010	303045	605030	606020	706020	807005
	7003	7006	7013	755010	803010	

Les teintes 758020, 858010, 608010 sont uniquement réservées dans le cas d'un environnement principalement bâti.

Pour les parties enduites

	référence couleurs		
Les clairs			
	609005	759010	
La teinte 9000 est uniquement réservée aux encadrements de fenêtre			
	9000	808020	
	809010	809010	
Les gris colorés			
	608010	758020	
	708010	608020	808010
Les foncés			
	607010	607020	757020

ANNEXE 5 : PLANCHE DES TUILES PLATES SELECTIONNEES



- | | |
|--|--|
| 1 Tuile plate terre cuite "Aubois" 45cm | 7 Tuile plate terre cuite "Pontigay" 48cm |
| 2 Tuile plate terre cuite "Hivert" 68cm | 8 Tuile plate béton "Redland" 65cm |
| 3 Tuile plate terre cuite "Phalampin" 65cm | 9 Tuile plate terre cuite "Lambert" 26cm |
| 4-5 Tuile plate terre cuite "Lambert" 65cm | 10 Tuile plate béton "Redland" 18cm |
| 6 Tuile plate terre cuite "Hivert" 75cm | 11 Tuile mécanique terre cuite "Gemeaux Gileston" 16cm |

ANNEXE 6 : LISTE DES PLANTATIONS D'ESSENCE LOCALE

Les espèces d'arbres recommandées sont les suivantes :

Alisier torminal	Tremble
Hêtre	Noyer commun
Bouleau commun	Merisier
Orme résista	Osier de vannier
Chêne pédonculé	Peuplier de culture
Chêne rouvre ou sessile	Pin de l'Evêque
Erable champêtre	Poirier sauvage
Erable sycomore	Saule blanc
Frêne commun	Sorbier des oiseleurs
Marronnier	Tilleul à petites feuilles

Les haies seront composées d'au moins deux des espèces suivantes :

<i>Caduques :</i>	<i>Persistants</i>
Charme commun	Prunellier, épine noire
Cerisier	Buis
Noisetier commun	Cotoneaster franchetti
Cornouiller sanguin	Eleagnus ebbingeu
Erable champêtre	Houx du Portugal
Frêne	Mahonia
Fusain d'Europe	Hedera helix (lierre)

Les espèces déconseillées sont les suivantes :

Orme commun
Aubépine
Laurier

L'emploi du thuya est proscrit.