



Copyright © Vincent T

Abondant

PLAN LOCAL D'URBANISME

- **Règlement écrit**

Arrêté le :

12 juillet 2017

Enquête publique :

Du 14 mars au 18 avril 2018

Approuvé le :

04 juillet 2018

Mairie d'Abondant
20 Grande Rue
28410 Abondant
Tel: 02 37 48 78 19
mairieabondant@wanadoo.fr



Sommaire

- LEXIQUE 3
- RÈGLES GÉNÉRALES 8
- LISTE DES ESSENCES LOCALES 10
- ZONES URBAINES 13
- ZONE AGRICOLE 31
- ZONE NATURELLE 43
- Fiches architecturales..... 56

LEXIQUE

ACROTÈRE

Saillie verticale d'une façade située au-dessus d'une toiture. Il désigne la cote de référence pour définir la hauteur maximale de construction.

ADJONCTION

Construction accolée à la construction principale sans posséder d'accès direct avec la construction.

ALIGNEMENT

Limite des emprises publiques ou de la voie (publique/privée), actuelle ou projetée, avec le terrain d'assiette de la construction.

ANNEXE (locaux accessoires)

Construction ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale. Elle est située sur la même unité foncière et non accolée à la construction principale à laquelle elle se rattache).

ARBRE DE HAUTE TIGE

Arbres mesurant au moins 4 m de hauteur à l'âge adulte, par opposition aux arbres à basse tige ou arbustes.

ATTIQUE

Étage ou demi-étage supérieur d'un édifice, réalisé en retrait par rapport aux niveaux inférieurs et qui vient couronner, parfois de façon décorative, une construction.

BAIE

Toute ouverture dans une façade du bâtiment, assurant des fonctions d'éclairage naturel et de ventilation.

BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ

Espace constructible de la parcelle. Généralement en alignement à la voie et/ou espace public et avec les bâtiments existants environnant. La profondeur de la bande de constructibilité principale est mesurée horizontalement et perpendiculairement à la limite de l'emprise publique ou de la voie (publique/privée), ou encore de la marge de recul.

CLÔTURE

Ouvrage divisant et délimitant un espace soit entre deux parcelles privées, soit entre des parcelles privées et le domaine public.

CONSTRUCTION PRINCIPALE

Construction dont l'usage premier répond à la nomenclature des destinations définie à l'article R151-27 du Code de l'Urbanisme, développé ci-après, à « Destination ». Par opposition, une construction est principale quand son usage n'est pas accessoire, à l'inverse des annexes par exemple.

COMBLE

Ensemble constitué par la charpente et la couverture qui peut dégager une partie intérieure sous les versants du toit.

DESTINATION

La destination d'une construction constitue l'usage ou l'affectation de celle-ci ou autrement dit « ce pour quoi elle a été conçue, réalisée ou transformée ». Elles sont détaillées à l'article R151-27 du Code de l'Urbanisme. Chaque destination comprend plusieurs sous-destinations, détaillées à l'article R151-28 du Code de l'Urbanisme :

- Exploitation agricole et forestière comprend les sous-destinations suivantes : exploitation agricole et exploitation forestière ;
- Habitation : Elle distingue les sous-destinations « logement » et « hébergement » qui marque la distinction entre l'hébergement permanent d'une ou plusieurs personnes et l'hébergement temporaire pour la seconde ;
- Commerce et activités de services : Elle comprend les sous-destinations suivantes : Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et cinéma ;
- Équipements d'intérêt collectif et services publics. Elle comprend les sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou leurs délégataires, locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salle d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires : Elle comprend les sous-destinations industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

EAUX PLUVIALES

Eaux issues des précipitations atmosphériques proprement dites mais aussi les eaux provenant de la fonte de la neige, de la grêle ou de la glace tombant ou se formant naturellement sur une propriété. Les eaux d'infiltration font également partie des eaux pluviales.

ÉGOUT DU TOIT

Voir « FAITAGE »

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions, y compris les locaux accessoires, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des débords de toitures et des balcons. Sont également exclus du calcul, les sous-sols et les parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol avant travaux.

EMPLACEMENT RESERVE

Espace destiné à accueillir des équipements d'intérêt général. La destination future étant définie, toutes constructions ou occupations autre ne seront pas acceptées.

EXTENSION

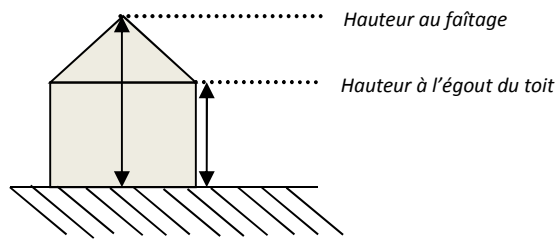
Agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie d'une construction qui génère une augmentation de la surface de plancher totale de celle-ci. La partie en extension doit être contigüe à l'existant. Elle peut s'effectuer horizontalement comme verticalement bâtiment.

FACADE

Paroi verticale extérieure d'une construction.

FAITAGE

Arête supérieure ou partie sommitale d'un toit formée à l'intersection horizontale de deux pans de toiture opposés. La cote du faitage est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions notamment des toitures à pente.

**HAIE**

Alignement d'arbres et/ou d'arbustes qui marque la limite entre deux parcelles ou entre deux propriétés. On différencie les haies diversifiées qui comptent plusieurs variétés de plantes, des haies monotypées qui ne comprennent qu'une sorte d'essence.

LIMITES SÉPARATIVES

Les limites du terrain qui aboutissent la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou d'une unité foncière selon le cas. La limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain.

MITOYEN

Qui constitue la limite entre deux propriétés contiguës. Juridiquement, qualifie ce qui appartient de façon indivise à deux propriétaires voisins.

NIVEAU

Espace situé entre un plancher et le plancher qui lui est immédiatement supérieur, se compte sur une même verticale.

NUISANCES

Trouble anormal du voisinage, provoqué de jour comme de nuit, de manière répétitive, intensive ou qui dure dans le temps. Une nuisance peut être sonore, olfactive, un rejet liquide ou gazeux, une pollution lumineuse ou encore des vibrations.

OPÉRATION D'ENSEMBLE

Toute opération ayant pour objet ou pour effet de porter à plus de 1 le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : lotissement, permis groupé, ZAC, etc.

PLACE DE STATIONNEMENT

Emplacement délimité pour y stationner son véhicule. Il doit être lisible dans le plan masse.

PLACE DE STATIONNEMENT COMMANDEE

Place de stationnement située derrière une autre place de stationnement. La place commandée n'est donc pas directement accessible depuis l'allée de desserte mais « commandée » par la première.

PLEINE TERRE

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » s'il réunit les conditions suivantes :

- Son revêtement est perméable,
- Il doit pouvoir recevoir des plantations.

Une condition supplémentaire peut être demandée : Sur une profondeur de dix mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux.

RECU/RETRAIT

Le retrait est la distance comptée horizontalement ou perpendiculairement en tout point de la construction existante ou projetée, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative. Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait, les éléments de modénature et les débords de toiture. En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait les balcons, les terrasses accessibles et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol existant.

SAILLIE

Partie de construction qui dépasse le plan de façade ou de toiture d'une construction.

SÉQUENCE

Ensemble composé de plusieurs constructions, situées en façade d'un ou plusieurs îlots contigus ou en vis-à-vis sur une même voie, présentant une unité architecturale et/ou urbaine.

SOUTÈNEMENT

Ouvrage de maçonnerie, destiné à soutenir, contenir, s'opposer à des « poussées ».

SURÉLEVATION

Travaux réalisés sur une construction existante augmentant la hauteur sans modifier l'emprise au sol.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

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

TERRAIN NATUREL

État du sol à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

TERRASSE

Est considérée comme une terrasse :

- Un terre-plein d'une levée de terre réalisée pour mettre de niveau (horizontal) un terrain. Ce terre-plein peut être imperméabilisé ou non,
- Dans un immeuble présentant un décrochement en hauteur, toute surface à l'air libre aménagée devant la partie close d'une construction (individuelle ou collective) et au-dessus d'un local inférieur.

TOITURE

Ensemble des toits ou autres éléments de couverture d'une construction. On distingue plusieurs types de toiture :

- La toiture à pans : comporte un ou plusieurs plans inclinés concourant à définir le volume externe visible de la construction,
- La toiture terrasse : couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux. Elle peut constituer le balcon d'un niveau supérieur au rez-de-chaussée,
- La toiture végétalisée : ayant un habillage végétal.

UNITÉ FONCIÈRE

L'unité foncière est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

VOIE

Espace desservant plusieurs propriétés et comportant les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.

RÈGLES GÉNÉRALES

Il est rappelé ci-après les règles générales d'urbanisme qui continuent de produire des effets malgré l'existence d'un Plan Local d'Urbanisme du fait de leur caractère d'ordre public.

Sécurité publique (Article R111-2 du code de l'Urbanisme) :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Site archéologique (Article R111-4 du code de l'urbanisme) :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Domages environnementaux (Article R111-26 du code de l'urbanisme) :

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Protection architecturale (Article R111-27 du code de l'urbanisme) :

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

Énergies renouvelables (Articles L111-16 et R111-23 du code de l'urbanisme) :

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. »

« Pour l'application de l'article L. 111-6-2, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture,

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils. »

Toutefois, les projets pourront être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales dans le cadre des règles de sécurité et/ou de protection du paysage citées ci-avant.

Adaptations mineures (Articles L152-3 code de l'urbanisme) :

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

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

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

LISTE DES ESSENCES LOCALES

L'article 5 du présent règlement fait référence aux essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques à planter préférentiellement dans les jardins pour qualifier l'environnement végétal des constructions et préserver le caractère local.

Ces essences sont détaillées dans la liste illustrée ci-après. Il est interdit de planter des essences banalisantes ou nuisibles :

- Le Thuyas, le Laurier du Portugal, le Cotonéaster très banalisant pour le territoire car utilisé partout uniformément, sans identité spécifique ;
- La plantation de Buddleia, d'Herbe de la Pampa, ou de Renouée du Japon (*Reynoutria Japonica*) car il s'agit de plantes envahissantes dont le développement, y compris sur les parcelles voisines, sera difficile à contrôler par la suite ;
- *Amorpha fruticosa* ;
- *Cabomba caroliniana* ;
- *Cornus sericea* ;
- *Lysichiton americanus* ;
- *Myriophyllum heterophyllum*, possiblement vendu sous des dénominations fausses (*M. aquaticum*, *M. verticillatum*) ;
- *Persicaria polystachya* ;
- *Rudbeckia laciniata* ;
- *Spiraea alba*.

Les espèces à planter conseillées pour les parcelles en bordure de cours d'eau sont les suivantes :

- *Salix alba* (saule blanc) ;
- *Salix caprea* (saule marsault) ;
- *Salix cinerea* (saule cendré).

Espèces conseillées :

- Charme et charmille ;
- Chêne sessile, *Quercus petraea* ;
- Hêtre commun, *Fagus sylvatica* ;
- Hêtre pourpre, *Fagus purpurea* ;
- Lilas, *Syringa vulgaris* ;
- Glycine, *Wisteria chinensis* ;
- Buis, *Buxus sempervirens* ;
- Genévrier commun, *Juniperus communis* L ;
- Érable champêtre, *Acer campestre* L ;

- Cerisier de Sainte-Lucie, Prunus mahaleb ;
- Houx, Ilex aquifolium ;
- Tremble, Populus tremula ;
- Cornouiller sanguin, Cornus sanguinea ;
- Bourdaine, Frangula alnus Mill.

○ Chêne sessile, *Quercus petraea*



○ Hêtre pourpre, *Fagus purpurea*



○ Iris, *Iris pseudacorus*



○ Lilas, *Syringa vulgaris*



○ Hêtre commun, *Fagus sylvatica*



○ Glycine, *Wisteria chinensis*



Calluna Vulgaris



Ilex aquifolium



Prunus mahaleb



Ribes-uva-crispa-total



Rubus idaeus



Acer campestre



Juniperus-communis



Prunus avium2



Ribes rubrum



Rubus fruticosus (gros rouge)



ilex_aquifolium



Prunus_avium



Ribes_nigrum2



rosa-rubiginosa



Viburnum-opulus



Humulus_lupulus



Populus:tremula1



Ribes_nigrum



Rosa_agrestis



sambucus_nigra2



Fagus_sylvatica



Populus:tremula



Rhamnus_catharticus1



Rosa_canina



Sambucus_nigra1



euonymus_Europaeus



Lonicera_xylosteum



Rhamnus_catharticus



Rosa_arvensis2



Sambucus_nigra



Daphne_laureola



Ligustrum_vulgare



Prunus_spinosa



Rosa_arvensis



Salix_viminalis



Calluna_Vulgaris



laurus_nobilis



Prunus_cerasus



Ribes-uva-crispa-total



Rubus_idaeus

ZONES URBAINES

La zone urbaine comprend les secteurs bâtis existants d'Abondant. Elle est divisée en cinq secteurs :

- *Un secteur UA, qui correspond au bâti ancien dense des hameaux de Brissard et Abondant ;*
- *Un secteur UB, qui correspond aux secteurs d'habitat pavillonnaire des hameaux de Brissard et Abondant ;*
- *Un secteur UC, qui correspond aux hameaux des Maisons Motiers, des Loges, et de Chaignes;*
- *Un secteur US, qui correspond aux zones d'équipements présentes sur la commune ;*
- *Un secteur UX, secteur uniquement consacré aux activités économiques de type tertiaire, industriel et artisanal.*

La zone urbaine est également divisée en trois sous-secteurs :

- *Un sous-secteur UAj qui correspond aux espaces de jardins à préserver au titre des continuités écologiques ;*
- *Un sous-secteur U Bj qui correspond aux espaces de jardins à préserver au titre des continuités écologiques ;*
- *Un sous-secteur UBc qui correspond au cimetière communal.*

Article 1 – zone U – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont seuls autorisés sur l'ensemble des secteurs :

- Les affouillements et les exhaussements à condition qu'ils soient directement liés :
 - o À des travaux de construction autorisés sur la zone,
 - o À des aménagements paysagers ou hydrauliques,
 - o À des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement,
 - o À l'aménagement d'espace public,
 - o À des recherches archéologiques.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- La reconstruction à l'identique après sinistre

Dans les zones UA et UB toutes les utilisations et occupations du sol sont interdites à l'exception :

- Des constructions à destination d'habitation et/ou d'hébergement ;
- Les changements de destination à vocation de logement, d'hébergement, de commerce, d'artisanat, d'activités de service et de bureau à condition que l'activité ne crée pas de nuisance pour le voisinage.

Sont autorisés à conditions particulières :

- Les extensions de construction à usage d'habitation ne dépassant pas une hauteur au faîtage de 6 mètres sans dépasser la construction existante et dont la surface de plancher totale cumulée n'excède pas 50% de surface de plancher de la construction existante, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du présent règlement.
- Les annexes de construction à usage d'habitation ne dépassant pas une hauteur au faîtage de 6 mètres et dont l'emprise au sol totale cumulée n'excède pas 20% par unité foncière.
- Les constructions à destination de commerce, d'artisanat, d'activité de service et de bureau à condition que :
 - o L'activité ne crée pas de nuisance pour le voisinage ;
 - o Leur surface de plancher totale n'excède pas 200m² par unité foncière.

Dans les zones UAj et UBj sont autorisés à condition particulière :

- Les extensions d'habitations existantes inférieures à 50% de la surface de plancher existante et dans la limite de 50m² de surface de plancher d'extension en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du présent règlement ;
- Les annexes d'une emprise au sol maximale de 50m² et d'une hauteur maximale de 6 mètres au faîtage, dans la limite d'une annexe par unité foncière.

Dans la seule zone UBc, le pétitionnaire se référera à la commune pour connaître les usages en vigueur pour le cimetière.

Dans la zone UC, sont seuls autorisés :

- Les extensions de construction à usage d'habitation ne dépassant pas une hauteur au faîtage de 6 mètres et dont la surface de plancher totale cumulée n'excède pas 50% de la surface de plancher existante en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du présent règlement ;
- Les annexes ne dépassant pas une hauteur au faîtage de 6 mètres et dont la superficie totale cumulée n'excède pas 50m² d'emprise au sol par unité foncière ;
- Les changements de destination à vocation d'hébergement, de commerce, d'artisanat, d'activités de service et de bureau à condition que l'activité ne crée pas de nuisance pour le voisinage.

Dans la zone US :

Sont uniquement admises les occupations et utilisations des sols suivantes :

- Les installations et constructions sportives, scolaires, culturelles, médico-sociales, aire de jeux, espace vert, et d'une façon générale les équipements ou constructions d'intérêt collectif et de service public ;
- Les logements de gardiennage des équipements ou constructions d'intérêt collectif et de service public à la condition qu'ils soient intégrés au volume de la construction principale.

Dans la zone UX, sont seuls autorisés :

- Les constructions à destination de commerce, artisanat, industrie services, bureaux,
- Les constructions à destination d'habitat destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour la surveillance et le gardiennage, et sous réserve qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité,
- Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire à l'exception de nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

Dans les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation identifiés au plan de zonage, les occupations et utilisations des sols citées ci-avant sont autorisées, dès lors qu'elles :

- Sont projetées, soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble qui couvre tout ou partie du secteur considéré, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à chaque secteur tels qu'ils sont prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur et par le règlement ;
- Sont desservies par des voiries et par des réseaux divers ayant une capacité suffisante au regard de l'opération projetée et en cohérence avec les dessertes envisagées par le schéma d'aménagement de l'OAP ;
- Ne sont pas de nature à compromettre l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, dans le cas où l'opération ne concerne qu'une partie du secteur concerné par l'OAP ;
- Respectent les règles édictées par le présent règlement sur tous les lots ou unité foncière issus de la division, dans le cas, d'un lotissement ou de la construction, sur une même unité foncière, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Article 2 - Zones Urbaines – Volumétrie et implantation des constructions

2.1 – Emprise au sol des constructions**Dans l'ensemble des zones urbaines :**

L'emprise au sol des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

Dans la zone UA :

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

Dans les zones UB et UC :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions de l'unité foncière ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

Dans la zone UX :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

Dans la zone US :

Non réglementé.

En secteurs UX et US

L'emprise au sol des extensions et des adjonctions ne peut excéder 25% de la surface de l'unité foncière, dans la limite de 30 m².

L'emprise au sol des annexes ne peut excéder 20% de la surface de l'unité foncière, dans la limite de 20m².

Pour le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, l'emprise au sol existante doit être conservée.

2.2 – Hauteur des constructions**Dans l'ensemble des zones urbaines :**

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics doit répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.

Ne sont pas comptés dans les hauteurs de construction, les ouvrages tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, antennes et autres superstructures nécessaires aux activités.

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux.

Les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celle fixée dans le présent article peuvent faire l'objet d'une extension. La hauteur de l'extension pourra être identique à celle du bâtiment existant. Les extensions respectent les mêmes dispositions que la construction principale.

De même, des dispositions différentes peuvent s'appliquer à la reconstruction à l'identique après sinistre, sans toutefois augmenter la hauteur d'origine.

Dans les zones UA et UB, UC :

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres au faîtage. Pour les constructions comportant des toitures terrasses, la hauteur maximale des constructions sera de 4m à l'acrotère.

Les annexes ne doivent pas dépasser une hauteur de 6 mètres au faîtage.

Dans les zones US et UX :

La hauteur des constructions ne peut excéder 10m au faîtage ou à l'acrotère, sauf silos. Les annexes ne devront pas dépasser 6m au faîtage.

Des hauteurs différentes de celle définie ci-dessus peuvent être autorisées ou prescrites dans les cas décrits ci-après :

- Lorsque des raisons techniques l'imposent, les ouvrages et installations d'intérêt public ne sont pas concernés par ces règles,
- L'aménagement ou la transformation de bâtiments existants dans le volume initialement existant avant travaux.

Pour le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, la hauteur existante doit être conservée.

2.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans l'ensemble des zones urbaines :

Pour l'unité foncière située à l'angle de deux rues, la règle générale s'applique au regard de chaque voie.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer :

- À la reconstruction à l'identique après sinistre sans toutefois diminuer le retrait par rapport à l'implantation d'origine,
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics selon les besoins de fonctionnement de la structure.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

En zone UA :

L'implantation des constructions principales doit être à l'alignement de la voie publique.

En zones UB et UC :

Les constructions doivent être implantées en retrait d'une distance minimum de 5 mètres. Ce retrait devra être végétalisé selon les essences locales.

Dans les secteurs indiqués aux plans de zonage, un retrait de 4 mètres sera défini par rapport aux bords du fossé. Toute construction y sera interdite.

En zone US :

L'implantation des constructions pourra se faire à l'alignement ou en retrait de 3m minimum de la voie de desserte.

En zone UX :

Les constructions devront s'implanter en retrait de l'alignement d'une distance minimale de :

- 20m par rapport à l'alignement des voies départementales,
- 10m par rapport à l'alignement des voies communales.

Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de

l'urbanisme, les implantations existantes doivent être préservées.

2.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les secteurs indiqués aux plans de zonage, un retrait de 4 mètres sera défini par rapport aux bords du fossé. Toute construction y sera interdite.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans la zone UA :

Les constructions principales doivent être implantées sur une limite séparative donnant sur une voie de desserte principale.

Dans les zones UB et UC :

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative donnant sur une voie de desserte principale soit en retrait de celle-ci :

- Tout mur de façade ou mur pignon implanté sur une limite séparative doit être un mur aveugle.
- Si la construction ne jouxte pas une limite séparative, le retrait par rapport à celle-ci doit être au minimum de 3 mètres.

Dans la zone US :

L'implantation des constructions pourra se faire en limite séparative ou en retrait de celle-ci. En cas d'implantation en retrait, celui-ci devra être au minimum de 3m.

Dans la zone UX :

L'implantation des constructions doit garantir une consommation économe de l'espace, en permettant sur une même unité foncière, l'implantation de constructions futures, dans un souci d'optimisation de l'espace.

La distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative le plus rapproché, doit être au moins égale à 3 mètres.

2.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Dans les zones UA, UB et UC :

Les constructions principales non contiguës, édifiées sur une même unité foncière, doivent être distantes les unes des autres selon les règles suivantes :

- Si une des façades des constructions comporte des baies, la distance entre les 2 constructions devra être de 8 mètres minimum,

- Si aucune façade de l'une ou l'autre des constructions n'a de baies, la distance entre les 2 constructions devra être de 6 mètres minimum.

Cette règle ne s'applique pas :

- o Aux annexes,
- o Aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans les zones US :

Non réglementé.

Dans la zone UX :

La distance entre deux bâtiments implantés sur une même propriété devra être au minimum de 4m.

Article 3 – Zones Urbaines – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

3.1- Restauration

Dans le cadre de la restauration d'une construction typique du Thymerais-Drouais, le projet portera une attention particulière :

- Dans le cadre d'une extension : à la volumétrie et l'insertion des extensions par rapport au volume principal : orientation du faîtage, gabarit, homogénéité des matériaux et de l'aspect extérieur des bâtiments (l'ordonnement des façades...)
- Dans le cadre d'une restauration : au respect des techniques traditionnelles de constructions : appareillage des murs, couleurs, matériaux, matériaux des toitures (ardoises, tuiles plates...), formes et couleurs des menuiseries, ...
- Au respect de l'ordonnement des façades, les nouvelles ouvertures respectant les formes traditionnelles de la construction : ouvertures plus hautes que larges, rythme de la façade...

3.2- Volumétrie / matériaux

Le pétitionnaire pourra s'appuyer sur les fiches architecturales réalisées par l'Agglo du Pays de Dreux.

Toute extension ou surélévation d'une construction doit être conçue dans la volumétrie et la composition générale d'une construction afin de conserver l'harmonie de ses proportions.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les annexes, extensions et dépendances doivent être traitées avec la même qualité d'aspect, de volumétrie que la construction principale, Les garages seront de préférence accolés à la construction principale.

- La construction doit s'adapter au terrain naturel et non le contraire,

- Les mouvements de terre et remblais sont interdits,
- Les sous-sols sont interdits.

3.2 – Façades

Dans toutes les zones urbaines :

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec les constructions typiques de la région du Thymerais-Drouais et de la Normandie proche soit des teintes beige sable. Les teintes vives, gris et blanc sont interdites. Une même façade ne peut recevoir plus de deux teintes de camaïeux différentes d'enduit. Toute couleur vive est prohibée.

Les aménagements des façades des constructions à destination de commerce et activités de services ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtres du premier étage. Toute saillie (hors enseigne et dispositif d'éclairage) par rapport à l'alignement du gros œuvre général de la construction est interdite.

Les appareils de climatisation, les prises, conduits et rejets d'air type « ventouse » doivent être intégrés dans le volume de la construction ou dans le pan de façade sans saillie. Toutefois, ils sont tolérés dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines pour les constructions à vocation de commerces et activités de service.

Les coffrets, compteurs et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être intégrés de dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture sauf en cas d'impossibilité technique .

Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades vues depuis l'espace public.

Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la façade. Les surfaces de captation d'énergie sont en harmonie avec la couleur des matériaux de façade.

En zone UA :

La création de nouveaux percements doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades. Ils doivent obligatoirement reprendre les proportions, le rythme de ceux existants et s'intégrer à la composition des façades.

Pour les encadrements de baies, le matériau et l'appareillage des baies anciennes existantes doivent être respectés (hauteurs d'assises, linteaux, appuis, moulurations).

Sur les murs ou ouvrages en pierres de taille ou briques prévus pour rester apparents, l'enduit et la peinture sont interdits.

Concernant les enduits, ils doivent être réalisés avec une finition sobre sans effet de relief ou pierres en saillies et sans joints creux.

Les pierres ou briques dégradées ou manquantes doivent être remplacées par des pierres ou briques de même nature et de même dureté en respectant la finition et l'appareillage d'origine.

Les menuiseries (fenêtres, volets) seront peintes d'un ton doux, par exemple crème, gris perle, blanc cassé, bleu marine, vert bouteille. Les couleurs vives seront exclues.

Dans les zones UB, UC et UX :

Sont seulement autorisés, les façades maçonnées et crépies ainsi que les bardages d'aspect bois. Les bardages d'aspect métallique sont interdits à l'exception de la zone UX.

En zone US :

Non réglementé.

3.3 – Ouvertures

Dans la zone UA :

Les ouvertures traditionnelles doivent être conservées.

L'éclairage des combles sera assuré soit par :

- Des ouvertures en pignon ;
- Des châssis vitrés posés dans le pan de toit, sans saillie. Les stores ou volets roulants dont le caisson est extérieur sont interdits s'ils sont visibles depuis la voie publique. Les châssis de toit devront s'harmoniser à la composition de la façade et être encastrés dans la toiture. Leur teinte doit être de tonalité sombre en accord avec celle de la couverture ;
- Des lucarnes plus hautes que larges.

Les volets seront prioritairement de type battant.

Les volets roulants sont cependant admis dès lors que le coffre se situe à l'intérieur de la construction pour les constructions neuves ou à l'extérieur de la construction à condition qu'il soit intégré au linteau ou protégé d'un cache pour les constructions existantes.

Dans l'ensemble des zones urbaines à l'exception du secteur UX :

Sur les annexes de plus de 20m² d'emprise au sol, seuls les jours de souffrance et les baies situées à plus de 1,70m du sol sont tolérées. Les ouvertures en toiture sont interdites.

Dans les zones UB, UC et UX :

Les châssis de toit devront s'harmoniser à la composition de la façade et être encastrés dans la toiture. Leur teinte doit être de tonalité sombre en accord avec celle de la couverture.

Les volets roulant sont admis dès lors que le coffre se situe à l'intérieur de la construction pour les constructions neuves ou à l'extérieur de la construction à condition qu'il soit intégré au linteau ou protégé d'un cache pour les constructions existantes.

En zone US :

Non règlementé.

3.4 – Toitures

Les toitures des constructions doivent être :

- À deux rampants, sauf pour les extensions,
- À un ou deux rampants pour les annexes inférieures à 20m² accolées à un mur de clôture existant,
- A deux rampants pour les annexes supérieures à 20m².

Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture. Les surfaces de captation d'énergie seront en harmonie avec la couleur des matériaux de couverture et encastrées dans la toiture, sans surépaisseur.

Les toitures terrasses accessibles, en matériaux ondulés et pan de toiture allant jusqu'au sol sont interdits.

Les toitures des extensions constituées de matériaux verriers sont autorisées.

Les toitures végétalisées sont autorisées sous condition :

- **En zone UA**, les toitures plates végétalisées sont seules autorisées pour les annexes et les extensions à condition de respecter la composition architecturale d'origine de la construction.
- **En zones UB, UC, US et UX**, les toitures plates végétalisées, sont autorisées à condition que leur intégration dans l'environnement paysager soit assurée.

Les matériaux autorisés sont la tuile d'aspect tuile plate de pays de teinte (teinte brun rouge foncé et nuancé) ou d'aspect ardoise (bleue-noire), ou ainsi les tuiles plates d'aspect petit moule sablé champagne et les matériaux similaires d'aspect et de pose. Le grand moule est interdit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux annexes de moins de 12 m² à condition que l'aspect et la couleur de la toiture s'insèrent harmonieusement dans l'environnement ;
- Aux extensions constituées de matériaux verriers. Toutefois, dans le cas de couvertures occultantes, le principe précédent s'applique.

En zone UA :

Les pentes de toit des constructions principales devront être de 45°, hors extension des bâtiments existants, annexes.

Les châssis de toit seront de type encastré sans présenter de saillie en toiture.

Les matériaux de couvertures traditionnels devront être conservés dans la mesure de leur bon état de conservation.

En cas d'extension, la toiture de celle-ci devra s'harmoniser avec celle de la construction initiale.

En zone UB :

Les pentes de toit des constructions principales devront être de 40°, hors extension des bâtiments existants, annexes. Les châssis de toit seront de type encastré sans présenter de saillie en toiture.

En zone UX :

Sont interdits les matériaux d'aspect ondulé. Les teintes des toitures seront foncées et leurs matériaux non réfléchissants.

En zone US :

Non règlementé.

3.5 – Clôtures et portails

Dans l'ensemble des zones urbaines :

Les clôtures doivent contribuer à créer ou à maintenir l'aspect de la rue et respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site. Leur traitement, le choix des matériaux et des couleurs doivent respecter l'harmonie des clôtures existantes dans l'environnement. Une attention particulière doit donc être apportée en :

- Évitant la multiplicité des matériaux ;
- Recherchant la simplicité des formes et des structures ;
- Respectant une hauteur maximale de 1.80 mètres.

Les murs traditionnels surmontés d'un chaperon en tuile plate devront être préservés. Il en est de même pour les piliers de portail en brique ou en pierre.

Les clôtures composées de haies seront réalisées à partir d'essences locales dont une liste de recommandations est disponible en annexe du présent document. Les haies monotypées de thuyas et de lauriers sont interdites.

Sont interdites :

- Les clôtures de type plaque béton (excepté en limite séparative) ;
- Les clôtures à base de panneaux pleins de type bac acier ;
- Les clôtures constituées de matériaux destinés à être recouverts employés à nu.

Dans la zone UA, UB, UC, US, UX :

Les clôtures donnant sur emprises publiques ou privées devront être constituées soit :

- D'un mur plein et maçonné, enduit des 2 côtés, surmonté d'un chaperon ;
- D'une haie vive composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage ;
- D'un mur bahut maçonné enduit surmonté d'une grille ou d'une lisse.

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les portails seront implantés en retrait de la voie pour libérer un espace de stationnement et de manœuvre. Ce retrait sera de 2.50m par rapport à l'alignement

Toutefois, dans le cadre d'opérations d'ensemble et dans le secteur UX des clôtures plus contemporaines (grillagées, barreaudées, ...) pourront être autorisées à condition qu'elles soient de couleurs sombres, fassent l'objet d'un traitement paysager et qu'elles participent à la qualité des espaces non bâtis du site.

Les murs végétalisés, sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés harmonieusement aux clôtures et constructions voisines.

Exemple pour illustration :



3.6 – Énergies renouvelables

Les surfaces destinées à la captation d'énergie peuvent être réalisées en façade ou en toiture, à condition que ces installations ne remettent pas en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées.

En outre, pour les constructions nouvelles, les capteurs implantés en toiture sont autorisés dès lors que :

- La couleur des surfaces de captation d'énergie est en harmonie avec celle des matériaux de toiture ;
- Leur installation est réalisée en s'intégrant dans le pan de toiture, sans dépassement.

Les installations de production d'électricité grâce à l'énergie solaire, implantées au sol et visibles depuis l'espace public sont interdites.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les installations de production d'électricité ou de chaleur extraites du sol devront soit :

- Être intégrées à la construction principale,
- Être intégrées dans une annexe comprenant une isolation acoustique stoppant les nuisances sonores.

En cas d'impossibilité technique de réalisation de l'une de ces deux règles, ces installations ne devront pas être implantées en limite séparative et devront s'éloigner de celle-ci de 5 mètres minimum.

3.7 - Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les éléments du patrimoine bâti identifiés au règlement graphique sont :

- L'église, parcelles F0191, F0189, F0190.

Les constructions identifiées pour leurs parties anciennes sont des éléments remarquables du patrimoine bâti à préserver. Pour assurer leur protection, les prescriptions suivantes leur sont applicables :

- Tous travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés sont soumis à déclaration préalable,
- Les gabarits existants seront conservés,
- Les modifications de volume, et notamment les surélévations de ces constructions, ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment (restitution de l'esprit de son architecture d'origine, restitution de l'organisation primitive de la parcelle...) ou répondent à des impératifs d'ordre technique ;

- En cas d'adjonction, le volume créé doit assurer une harmonie et une continuité architecturale avec le bâtiment principal,
- Les modifications effectuées doivent être conçues en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt,
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine ;
- Des matériaux analogues à ceux d'origine devront être utilisés et avec les mêmes mises en œuvre, notamment concernant les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique,
- Les capteurs solaires et panneaux photovoltaïques sont interdits,
- La démolition totale est interdite. La démolition partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments est soumise à permis de démolir et autorisée selon au moins une des conditions suivantes :
 - o La sécurité ou la salubrité publique justifie la démolition,
 - o La démolition a pour objectif la restitution du cachet traditionnel de la construction ou de l'ensemble de construction de qualité.

D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus pourront être adoptées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine, et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois qu'ils soient de nature à valoriser le patrimoine bâti remarquable.

Article 4 - Zones Urbaines – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

4.1 – Aspects qualitatifs et quantitatifs

Dans l'ensemble des zones urbaines :

Les haies de clôture seront diversifiées et constituées d'essences locales. Les haies monotypées de thuyas et de lauriers sont interdites.

De même, les essences invasives identifiées en annexe du présent règlement sont interdites.

Conformément à la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques, on veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation. Il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Pour les projets de plus de deux logements ou toute construction à destination autre que l'habitation, les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison deux sujets pour 4 places.

Les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement permettant leur bonne intégration paysagère.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, la surface en pleine terre sera définie en fonction des besoins de fonctionnement du site ou de l'activité.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra permettre l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation).

Dans les zones UA :

Il devra être respecté un coefficient de pleine terre d'au moins 40% de l'unité foncière.

Dans les zones UB et UC :

Il devra être respecté un coefficient de pleine terre d'au moins 50% de l'unité foncière.

Dans la zone UX :

Il devra être respecté un coefficient de pleine terre d'au moins 30% de l'unité foncière.

Dans la zone US :

Non règlementé.

4.2 - Les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les éléments de paysage à protéger délimités au règlement graphique, au titre de l'article L.151-23 et devant être préservés et mis en valeur sont :

- Les mares identifiées dans le document graphique,
- Parc du château d'Abondant.

Tout aménagement doit préserver leur dominante écologique ou leurs caractéristiques paysagères et les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés par des espèces de qualité environnementale équivalente.

Toutes modifications des lieux, ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumises à autorisation au titre des installations et travaux divers. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère des espaces.

Est considéré comme de la gestion et de l'entretien courant des espaces, l'enlèvement d'arbres dangereux, de chablis et de bois mort.

Il est interdit le comblement des mares.

Article 5 – Zones Urbaines – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte internes aux établissements publics.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Toute opération devra être en conformité avec 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.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire à ces obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32 du Code de l'urbanisme, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Construction à vocation d'habitation

Il est exigé au moins :

- Deux places de stationnement par logement pour les constructions à vocation d'habitation,
- Une place de stationnement par hébergement pour les constructions à vocation d'hébergement.

Au-delà de 200m² de surface de plancher, il sera créé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 40m² de surface de plancher, avec un maximum de 3 places. Le garage compte pour une place de stationnement.

Il ne peut être exigé plus d'une place par logement bénéficiant d'un prêt aidé de l'État, soit les logements locatifs sociaux.

Constructions destinées aux activités des secteurs secondaire et tertiaire

Une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher affectée sera consacrée au stationnement. Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos devra être réalisé pour toute construction de 200m² de surface de plancher et plus, à raison d'un stationnement vélo par tranche de 25m² de surface de plancher, dans la limite de 10 places.

Constructions destinées à l'artisanat

Il sera créé une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher nouvellement créés.

Constructions destinées aux commerces, activités de services et bureaux

Il sera créé une place de stationnement pour 50m² de surface de plancher nouvellement créée. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos devra être réalisé pour toute construction de 200m² de surface de plancher et plus à raison d'un stationnement vélo par tranche de 25m² de surface de plancher, dans la limite de 5 places.

Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règles.

Article 6 – Zones Urbaines – Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (article 682 du Code Civil).

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies ainsi que leur profil doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, dans le respect de la sécurité publique.

Aucune opération ne doit prendre accès sur les chemins agricoles, chemins ruraux et sur les chemins d'accès aux surfaces forestières.

L'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée est interdite.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité une placette de retournement d'un gabarit suffisant permettant aux véhicules, quelque soit leur catégorie, d'y faire demi-tour sans marche arrière.

De manière générale, des espaces de manœuvre suffisants doivent être aménagés pour permettre les évolutions des véhicules de toute catégorie, et leur retournement.

Article 7 – zones urbaines – Desserte par les réseaux

7.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

Le branchement aux réseaux publics est à la charge du pétitionnaire.

7.2 - Assainissement**7.2.1 Eaux pluviales**

L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales doit être respecté.

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le

sol ou par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'utilisateur démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée par un débit de fuite limité au réseau public, par un branchement distinct de celui des eaux usées.

Les surfaces imperméabilisées destinées au stationnement pourraient faire l'objet d'un prétraitement de débouillage déshuilage avant tout rejet dans un système de gestion des eaux pluviales.

7.2.2 - Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux usées doit être respecté.

La gestion d'eaux usées provenant d'installations industrielles ou artisanales (eaux autres que domestiques) est subordonnée à un prétraitement approprié pour être conforme aux normes admissibles. L'autorisation de rejet vers un réseau public de collecte peut être accompagnée d'un arrêté spécial de déversement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales dans le cas d'un réseau d'assainissement séparatif.

Le principe de la réinjection en milieu naturel des eaux de vidange d'une piscine est préconisé. Il doit se faire après arrêt total du système de chloration d'une durée de 3 (trois) jours avant la vidange. Le rejet de ces eaux de vidange ne peut en aucun cas être effectué dans le réseau public d'eaux usées.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif des eaux usées, les propriétés doivent être dotées d'un système d'Assainissement Non Collectif (ANC) conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions prévues par le règlement intercommunal du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Ce dispositif est conçu de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, dès lors qu'un système d'assainissement collectif est programmé.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité naturelle des sols.

L'unité foncière, issue ou non d'une division, doit avoir, pour être constructible, une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel et pour garantir la gestion des eaux pluviales ainsi que le prévoient les dispositions ci-dessus.

Sont disponibles en annexe du présent document :

- Le règlement du Service Public d'Assainissement Collectif validé le 26/01/2015,
- Le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif validé le 30/03/2015.

7.3 - Réseaux divers

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction.

Les ouvrages, de quelque nature qu'ils soient, doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Tout terrain rendu constructible devra prévoir les aménagements nécessaires à l'installation de la fibre optique et autres réseaux de communication électronique.

7.4 - Collecte des déchets

Pour toute opération de plus de deux logements, il sera aménagé un emplacement collectif pour la collecte des déchets et le tri sélectif.

Par ailleurs, le pétitionnaire devra se référer au règlement intercommunal des déchets fournis en annexe du dossier de PLU.

ZONE AGRICOLE

La zone Agricole correspond aux espaces dédiés à l'activité agricole, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique.

La zone Agricole intègre également le hameau des Grès, de Moulincourt et la Saboterie.

Une partie de la zone Agricole est couverte par le Plan de Prévention du Risque Mouvement de Terrain. Dans les secteurs concernés, les occupations et utilisations du sol définies ci-après sont subordonnées à la prise en compte des prescriptions règlementaires de ce document, disponible au document Annexes.

Article 1 – zone A – Autorisation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites toutes les constructions et occupations du sol à l'exception :

- Des constructions à usage agricole,
- Des installations et constructions permettant la diversification de l'activité dans le prolongement de l'activité agricole,
- Des équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'ils :
 - o Ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière,
 - o Ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- De la reconstruction à l'identique en cas de sinistre,
- Des constructions à usage d'habitation, sous réserve des conditions suivantes :
 - o Être directement nécessaires à l'exploitation agricole,
 - o Être situées à 50 mètres au plus des constructions et installations à usage agricole existantes en formant un ensemble compact et cohérent avec les autres bâtiments d'exploitation,
 - o Dans la limite d'une seule construction par exploitation.
- De l'aménagement, la réhabilitation et l'amélioration des constructions existantes à vocation d'habitation non nécessaires à l'activité agricole, dans la limite de :
 - o 25% de la superficie totale de l'unité foncière pour les extensions et les adjonctions ne dépassant pas une hauteur au faîtage de 6m et dans la limite de 25m² d'emprise au sol, réalisée en une ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du PLU,

- 20% de la superficie totale de l'unité foncière pour les annexes dans la limite de 20m² de surface de plancher et une hauteur maximale de 3m au faîtage, réalisée en une ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du PLU,
- Les affouillements et les exhaussements à condition qu'ils soient directement liés :
 - À des travaux de construction autorisés sur la zone,
 - À des aménagements paysagers ou hydrauliques,
 - À des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement,
 - À l'aménagement d'espace public,
 - A des recherches archéologiques.

En outre, les constructions nouvelles ne pourront en aucun cas être implantées à moins de 50 mètres de la lisière d'un espace boisé d'une superficie supérieure ou égale à 100 hectares.

Article 2 – zone A – Volumétrie et implantation des constructions

2.1 – Emprise au sol des constructions

Constructions à vocation agricole :

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

Construction à vocation d'habitation :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 200 m².

2.2 – Hauteur des constructions

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics doit répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux.

Ne sont pas comptés dans les hauteurs de construction, les ouvrages tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, antennes et autres superstructures nécessaires aux activités.

Les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celle fixée dans le présent article peuvent faire l'objet d'une extension. La hauteur de l'extension pourra être identique à celle du bâtiment existant. Les extensions respectent les mêmes dispositions que la construction principale.

De même, des dispositions différentes peuvent s'appliquer à la reconstruction à l'identique après sinistre, sans toutefois augmenter la hauteur d'origine.

Constructions à vocation agricole :

La hauteur des constructions n'est pas réglementée.

Construction à vocation d'habitation :

La hauteur est limitée à 6 mètres au faîtage soit un gabarit de type rez-de-chaussée avec combles aménageables (R + Combles).

Exception :

Les annexes ne doivent pas dépasser une hauteur de 3 mètres au faîtage, par rapport au terrain naturel avant travaux.

Pour les extensions comportant des toitures terrasses végétalisées, la hauteur maximale des constructions sera de 4 mètres à l'acrotère.

Les extensions et adjonctions respectent les mêmes dispositions que la construction principale.

2.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**Constructions à vocation agricole :**

Les constructions implantées le long d'une emprise publique, ou par rapport à l'alignement d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale ou un chemin rural, doivent être implantées avec un recul de :

- 20m par rapport à l'alignement des voies départementales,
- 10m par rapport à l'alignement des voies communales.

Toutefois, pour les extensions et annexes des bâtiments existants, un recul moindre est autorisé pour permettre leur implantation dans le prolongement de l'existant.

Des aménagements paysagers détaillés à l'article 4 seront réalisés afin d'assurer l'insertion des constructions dans le paysage environnant.

Construction à vocation d'habitation :

L'implantation des constructions principales le long d'une emprise publique, ou par rapport à l'alignement d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale ou un chemin rural, doivent être implantées en retrait d'une distance minimale de 5 mètres.

2.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**Constructions à vocation agricole :**

Les constructions de toute nature doivent être implantées avec un recul de 10 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Construction à vocation d'habitation :

Les constructions nouvelles et les extensions peuvent être implantées soit en limite séparative soit en retrait de 3 mètres de celle-ci.

Dans les secteurs indiqués aux plans de zonage, un retrait de 4 mètres sera défini par rapport aux bords du fossé. Toute construction y sera interdite.

2.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**Constructions à vocation agricole :**

Une distance d'au moins 4 mètres pourra être imposée, pour des raisons de sécurité, entre deux bâtiments non contigus.

Construction à vocation d'habitation :

Les constructions principales non mitoyennes, édifiées sur un même terrain, doivent être distantes les unes des autres, en tous points, d'au moins 8 mètres.

Exception :

Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

Article 3 – zone A – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

- Tout pastiche d'architecture étrangère à la région,
- Toute imitation de matériaux traditionnels,
- Tout matériau réfléchissant,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton, plaque béton, parpaing, etc.),
- L'emploi de couleurs vives pour les enduits, menuiseries extérieures et clôtures (orange, violet, rose...).

3.1 – Volumétrie / Façades

Les matériaux et leur mise en œuvre devront être compatibles avec les caractéristiques des matériaux utilisés de façon traditionnelle dans la région, afin d'éviter tout pastiche d'une architecture caractéristique d'une autre région ou d'un autre pays.

Sont autorisés les bardages aspect bois et métallique. Les enduits doivent avoir un aspect sans relief marqué, être réalisés sans fioriture particulière qui serait incompatible avec la sobriété de l'architecture locale.

Une même façade ne peut recevoir plus de deux teintes de camaïeux différents. Par ailleurs, dans le cas où deux teintes seraient utilisées, il sera respecté un principe de proportion d'un tiers dédié au soubassement et de deux tiers dédiés à l'enduit ou au bardage.

Les coffrets, compteurs et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être intégrés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

Les aménagements des façades des constructions à destination de commerce et activités de services ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtres du premier étage. Toute saillie (hors enseigne et dispositif d'éclairage) par rapport à l'alignement du gros œuvre général de la construction est interdite.

Les appareils de climatisation, les prises, conduits et rejets d'air type « ventouse » doivent être intégrés dans le volume de la construction ou dans le pan de façade sans saillie. Toutefois, ils sont tolérés dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines pour les constructions à vocation de commerces et activités de service.

Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades vues depuis l'espace public.

Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la façade. Les surfaces de captation d'énergie sont en harmonie avec la couleur des matériaux de façade.

Construction à vocation d'habitation :

La création de nouveaux percements doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades. Ils doivent obligatoirement reprendre les proportions, le rythme de ceux existants et s'intégrer à la composition des façades.

Pour les encadrements de baies, le matériau et l'appareillage des baies anciennes existantes doivent être respectés (hauteurs d'assises, linteaux, appuis, moulurations).

Sur les murs ou ouvrages en pierres de taille ou briques prévus pour rester apparents, l'enduit et la peinture sont interdits.

Concernant les enduits, ils doivent être réalisés avec une finition sobre sans effet de relief ou pierres en saillies et sans joints creux.

Les enduits de ciment gris sont interdits.

Les pierres ou briques dégradées ou manquantes doivent être remplacées par des pierres ou briques de même nature et de même dureté en respectant la finition et l'appareillage d'origine.

Les menuiseries (fenêtres, volets) seront peintes d'un ton doux, par exemple crème, gris perle, blanc cassé, bleu marine, vert bouteille, Les couleurs vives seront exclues.

Constructions à vocation agricole :

La volumétrie devra s'adapter à l'usage et aux conditions d'exploitation.

Seront privilégiées les teintes sobres et mates qui assurent la bonne insertion de la construction dans son environnement proche et dans le paysage plus généralement telles que beige, beige-gris, jaune sable ou encore vert réséda.

Les bardages éventuellement utilisés seront choisis dans des coloris à tonalité foncée ; ils devront être non réfléchissants. Les seuls bardages métalliques autorisés sont l'acier nervuré prélaqué.

3.2 – Toitures

Les toitures des constructions doivent être :

- À deux rampants, sauf pour les extensions,
- À un ou deux rampants pour les annexes inférieures à 20m² accolées à un mur de clôture existant
- A deux rampants pour les annexes supérieures à 20m².

Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture. Les surfaces de captation d'énergie seront en harmonie avec la couleur des matériaux de couverture et encastrées dans la toiture, sans surépaisseur.

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (VMC, Climatisation, etc.) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

Constructions à vocation agricole

Pour les toitures des constructions à vocation agricole les teintes mates sont privilégiées (brun rouge, gris foncé, gris ardoise...). Les toitures végétalisées sont autorisées ainsi que les panneaux solaires.

Construction à vocation d'habitation

Les pentes de toit des constructions principales devront être de 45°, hors extension des bâtiments existants, annexes. Les châssis de toit seront de type encastré sans présenter de saillie en toiture.

Les matériaux autorisés sont la tuile plate de pays de teinte (teinte brun rouge foncé et nuancé) ou l'ardoise (bleue-noire), ou ainsi les tuiles plates petit moule sablé champagne ainsi que les matériaux similaires d'aspect et de pose. Le grand moule est interdit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux annexes de moins de 12 m² à condition que l'aspect et la couleur de la toiture s'insèrent harmonieusement dans l'environnement ;
- Aux extensions constituées de matériaux verriers. Toutefois, dans le cas de couvertures occultantes, le principe précédent s'applique.

Les matériaux de couvertures traditionnels devront être conservés dans la mesure de leur bon état de conservation.

Les toitures terrasses accessibles, en matériaux ondulés et pan de toiture allant jusqu'au sol sont interdits.

Les toitures terrasses végétalisées ou non sont autorisées.

Les toitures des extensions constituées de matériaux verriers sont autorisées. Toutefois, dans le cas de la réalisation d'une couverture pleine, le principe précédent s'applique.

Les toitures plates végétalisées, sont seules autorisées pour les annexes et les extensions à condition de respecter la composition architecturale d'origine de la construction.

En cas d'extension, la toiture de celle-ci devra s'harmoniser avec celle de la construction initiale.

Les percements des toitures sont constitués soit par des châssis vitrés posés dans le pan de toit, sans saillie soit par des lucarnes dites rampantes. Les stores et volets roulants dont le caisson est extérieur sont interdits.

3.3 - Clôtures

Toutes les clôtures ne doivent pas dépasser 1.8 m de hauteur.

Les clôtures maçonnées (type murs en pierre, mur en bauge...) sont autorisées.

Tout autre type de clôture devra être constitué d'une haie vive d'essence locale (voir annexes du présent règlement) doublée ou non d'un grillage rigide de couleur foncée.

Les clôtures en limite séparative constituées uniquement d'une haie vive d'essence locale doivent observer un recul d'un mètre par rapport à la limite séparative.

Des clôtures plus hermétiques pourront être autorisées afin de dissimuler les aires de stockage, locaux techniques, ou pour assurer la continuité avec les clôtures existantes (mur enduit maçonné, mur bahut, etc.).

Sont interdites :

- Les clôtures à base de panneaux pleins de type bac acier ;
- Tous les matériaux d'usage temporaire ou non destinés à la construction.

Pour la création des haies, les ifs, les houx, les érables ou les charmilles sont recommandés.

Les portails et portillons seront traités simplement, leur hauteur ne dépassera pas celle de la clôture.

Pour les sites agricoles implantés dans un environnement urbain :

Les clôtures donnant sur emprises publiques ou privées devront être constituées soit :

- D'un mur plein et maçonné, enduit des 2 côtés, surmonté d'un chaperon ;
- D'une haie vive composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage ;
- D'un mur bahut maçonné enduit surmonté d'une grille ou d'une lisse.

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

3.5 - Énergies renouvelables

Les surfaces destinées à la captation d'énergie peuvent être réalisées en façade ou en toiture, à condition qu'elles ne remettent pas en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées.

Les capteurs implantés en toiture sont autorisés selon les conditions citées à l'article 3-2 de ce règlement.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les Installations de production d'électricité ou de chaleur extraites du sol devront :

- Soit être intégrées à la construction principale ;
- Soit être intégrées dans une annexe comprenant une isolation acoustique stoppant les nuisances sonores.

En cas d'impossibilité technique de réalisation de l'une de ces deux règles, ces installations devront être implantées au minimum à 5 mètres de toute baie.

3.6 – Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Aucun patrimoine bâti n'a été identifié en zone A.

Article 4 – zone A – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

4.1 – Aspects qualitatifs

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

Toutes les plantations, qu'il s'agisse d'arbres de haute tige ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales.

Conformément à la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques, on veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation. Il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

4.2 - Aspects quantitatifs

Construction à vocation agricole

Il devra être respecté un coefficient de pleine terre d'au moins 20% de l'unité foncière.

Construction à vocation d'habitation

Il devra être respecté un coefficient de pleine terre d'au moins 30% de l'unité foncière.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

Peuvent participer au pourcentage global d'espace en pleine terre d'une unité foncière, 50% de la surface totale des aires de stationnement réalisées en sol mixte (végétal/minéral).

4.3 - Les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les éléments de paysage à protéger délimités au règlement graphique, au titre de l'article L.151-23 et devant être préservés et mis en valeur sont :

- Les mares identifiées dans le document graphique.

Tout aménagement doit préserver leur dominante écologique ou leurs caractéristiques paysagères et les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés par des espèces de qualité environnementale équivalente.

Toutes modifications des lieux, ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumises à autorisation au titre des installations et travaux

divers. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère des espaces.

Est considéré comme de la gestion et de l'entretien courant des espaces, l'enlèvement d'arbres dangereux, de chablis et de bois mort.

Il est interdit le comblement des mares.

Article 5 – zone A – Stationnement

Dans ce qui suit et sur l'ensemble de la zone

Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ou à usage d'infrastructure ne sont pas règlementées.

5.1 – Dispositions générales

Sur l'ensemble des secteurs

Le besoin en stationnement des véhicules est calibré en fonction des constructions ou installations autorisées sur le secteur.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte internes aux établissements publics.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent être localisées de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.

Toute opération devra être en conformité avec 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.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos devra être réalisé à raison d'un stationnement vélo par tranche de 50 m² de surface de plancher dans la limite de 10 places.

De même, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires divers.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra limiter l'imperméabilisation et favoriser l'infiltration des eaux pluviales de ruissellement (sauf pour les zones de circulation).

Tel précisé à l'article 4 de ce règlement, les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement permettant leur bonne intégration paysagère et doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les espaces libres restants seront aménagés en espaces verts.

Exception :

Pour les constructions à vocation d'habitation

Pour le stationnement des véhicules, il est exigé :

- Deux places de stationnement par logement pour les constructions à vocation de logement ;
- Une place de stationnement par hébergement pour les constructions à vocation d'hébergement ;
- Une place de stationnement supplémentaire par tranche de 40m² de surface de plancher, au-delà de 200m² de surface de plancher totale.

5.2 – Dispositions diverses

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra limiter l'imperméabilisation et favoriser l'infiltration des eaux pluviales de ruissellement (sauf pour les zones de circulation).

Article 6 – zone A – Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (article 682 du Code Civil).

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile et de services publics.

Lorsque les accès d'une construction, quelque soit sa destination, se font à partir de routes départementales, ces accès doivent être aménagés de manière à ce que :

- La visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 50 mètres de part et d'autre de la voirie d'accès,
- L'accès doit être possible sans entraver la circulation.

L'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une construction existante ou une activité autorisée, est interdite.

Article 7 – zone A – Desserte par les réseaux

7.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

Le branchement aux réseaux publics est à la charge du pétitionnaire.

7.2 - Assainissement

7.2.1 Eaux pluviales

L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales doit être respecté.

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le

sol ou par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'utilisateur démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée par un débit de fuite limité au réseau public, par un branchement distinct de celui des eaux usées.

Les surfaces imperméabilisées destinées au stationnement pourraient faire l'objet d'un prétraitement de débouillage déshuilage avant tout rejet dans un système de gestion des eaux pluviales.

7.2.2 - Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux usées doit être respecté.

La gestion d'eaux usées provenant d'installations industrielles ou artisanales (eaux autres que domestiques) est subordonnée à un prétraitement approprié pour être conforme aux normes admissibles. L'autorisation de rejet vers un réseau public de collecte peut être accompagnée d'un arrêté spécial de déversement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales dans le cas d'un réseau d'assainissement séparatif.

Le principe de la réinjection en milieu naturel des eaux de vidange d'une piscine est préconisé. Il doit se faire après arrêt total du système de chloration d'une durée de 3 (trois) jours avant la vidange. Le rejet de ces eaux de vidange ne peut en aucun cas être effectué dans le réseau public d'eaux usées.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif des eaux usées, les propriétés doivent être dotées d'un système d'Assainissement Non Collectif (ANC) conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions prévues par le règlement intercommunal du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Ce dispositif est conçu de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, dès lors qu'un système d'assainissement collectif est programmé.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité naturelle des sols.

L'unité foncière, issue ou non d'une division, doit avoir, pour être constructible, une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel et pour garantir la gestion des eaux pluviales ainsi que le prévoient les dispositions ci-dessus.

Sont disponibles en annexe du présent document :

- Le règlement du Service Public d'Assainissement Collectif validé le 26/01/2015,
- Le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif validé le 30/03/2015.

7.3 - Réseaux divers

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction.

Les ouvrages, de quelque nature qu'ils soient, doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Tout terrain rendu constructible devra prévoir les aménagements nécessaires à l'installation de la fibre optique et autres réseaux de communication électronique.

7.4 - Collecte des déchets

Pour toute opération de plus de deux logements, il sera aménagé un emplacement collectif pour la collecte des déchets et le tri sélectif.

Par ailleurs, le pétitionnaire devra se référer au règlement intercommunal des déchets fourni en annexe du dossier de PLU.

ZONE NATURELLE

La zone Naturelle est une zone de protection des espaces naturels et forestiers en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique. Elle regroupe l'ensemble des surfaces boisées de la commune, qu'elles soient classées en Espaces Boisés Classés ou non, la forêt domaniale, les prairies présentant un intérêt écologique ou paysager et qu'il convient de préserver de toute urbanisation.

Elle comprend deux sous-secteurs :

- *Le sous-secteur Ne qui correspond aux espaces représentant un intérêt écologique identifiés par des inventaires ;*
- *Le sous-secteur Nh, qui correspond au lotissement de la Coudrée dont la constructibilité est limitée afin de préserver le caractère naturel boisé du secteur. Cet ensemble a fait l'objet d'un arrêté de lotissement où les colotis ont souhaité conserver les règles d'urbanisme de droit public.*

Une partie de la zone Naturelle est couverte par le Plan de Prévention des Risques d'inondation et par le Plan de Prévention du Risque Mouvement de Terrain. Dans les secteurs concernés, les occupations et utilisations du sol définies ci-après sont subordonnées à la prise en compte des prescriptions réglementaires de ces documents, disponibles au document Annexes.

Article 1 – zone N – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans la zone N à l'exception de la zone Ne, sont interdites, toutes les formes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception :

- Des équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors que :
 - o Ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité pastorale ou forestière ;
 - o Ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Des constructions d'exploitation forestière et autres activités dans le prolongement de l'acte de production et leurs annexes, à condition qu'elles soient situés à 50 mètres au plus des constructions principales d'activités ;
- Des constructions d'habitations nouvelles sous réserve :
 - o D'être directement nécessaires à l'exploitation agricole et forestière,
 - o Être situées à 50 mètres au plus des constructions et installations à usage agricole existantes en formant un ensemble compact et cohérent avec les autres bâtiments

- d'exploitation,
- Dans la limite d'une seule construction par exploitation.
- De l'aménagement, la réhabilitation et l'amélioration des constructions existantes à vocation d'habitation non nécessaires à l'activité agricole, dans la limite de :
 - 25% de la superficie totale de l'unité foncière pour les extensions et les adjonctions ne dépassant pas une hauteur au faîtage de 6m et dans la limite de 25m² d'emprise au sol, réalisée en une ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du PLU,
 - 20% de la superficie totale de l'unité foncière pour les annexes dans la limite de 20m² de surface de plancher et une hauteur maximale de 3m au faîtage, réalisée en une ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du PLU,
 - Des affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers, d'ouvrages hydrauliques ;
 - Des constructions et installations non pérennes, directement liées aux activités sportives, de loisirs et de tourisme.

En outre, les constructions nouvelles ne pourront en aucun cas être implantées à moins de 50 mètres de la lisière d'un espace boisé d'une superficie supérieure ou égale à 100 hectares.

La reconstruction à l'identique, est autorisée.

Dans le secteur Nh, sont également autorisés à conditions particulières :

- De l'aménagement, la réhabilitation et l'amélioration des constructions existantes à vocation d'habitation non nécessaires à l'activité agricole, dans la limite de :
 - 25% de la superficie totale de l'unité foncière pour les extensions et les adjonctions ne dépassant pas une hauteur au faîtage de 6m et dans la limite de 25m² d'emprise au sol, réalisée en une ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du PLU,
 - 20% de la superficie totale de l'unité foncière pour les annexes dans la limite de 20m² de surface de plancher et une hauteur maximale de 3m au faîtage, dans un périmètre de 15m autour de la construction principale, réalisée en une ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du PLU,

Une demande d'autorisation de défrichement, conformément à l'article L.341-1 du Code forestier devra être déposée préalablement à tous travaux.

Dans le seul secteur Ne, sont autorisés sous conditions :

- Les aménagements mineurs, non pérennes, directement liées à la mise en valeur et à la gestion des espaces naturels et à leur fréquentation par le public, et à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère naturel du site ;
- Les constructions non pérennes liée à la gestion du site remarquable, dans la limite de 25m² de surface de plancher pour l'ensemble de la zone et d'une hauteur maximale de 3 mètres.

La zone naturelle est soumise au Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Eure (PPRI). Le pétitionnaire se référera au document disponible en annexes du PLU.

Les espaces boisés classés figurant au plan graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 au L.113-7 du Code de l'Urbanisme.

Article 2 – zone N – Volumétrie et implantation des constructions

2.1 – Emprise au sol des constructions

Dans l'ensemble de la zone N et Ne, le coefficient d'emprise au sol des constructions, y compris des locaux accessoires, ne doit pas excéder 5% de la superficie de l'unité foncière.

Construction à vocation d'habitation :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 200 m².

Dans le secteur Nh

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie totale de l'unité foncière.

2.2 – Hauteur des constructions

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics doit répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.

Ne sont pas comptés dans les hauteurs de construction, les ouvrages tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, antennes et autres superstructures nécessaires aux activités.

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux.

Les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celle fixée dans le présent article peuvent faire l'objet d'une extension. La hauteur de l'extension pourra être identique à celle du bâtiment existant. Les extensions respectent les mêmes dispositions que la construction principale.

De même, des dispositions différentes peuvent s'appliquer à la reconstruction à l'identique après sinistre, sans toutefois augmenter la hauteur d'origine.

Constructions à vocation autre que l'habitation

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres au faîtage. Toutefois, il pourra être dérogé à la règle pour les besoins techniques et de fonctionnement justifiés de l'activité.

Constructions à vocation d'habitation

La hauteur est limitée à 6 mètres au faîtage soit un gabarit de type rez-de-chaussée avec combles aménageables (R + Combles). Pour les extensions comportant des toitures terrasses végétalisées, la hauteur maximale des constructions sera de 4 mètres à l'acrotère.

Exception :

Les annexes ne doivent pas dépasser une hauteur de 3 mètres au faîtage, par rapport au terrain naturel avant travaux.

2.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans les secteurs indiqués aux plans de zonage, un retrait de 4 mètres sera défini par rapport aux bords du fossé. Toute construction y sera interdite.

Toute construction nouvelle doit être implantée en respectant un retrait des voies et emprises publiques existantes ou futures d'un minimum de 4 m, et de :

- 20m par rapport à l'alignement des voies départementales,
- 10m par rapport à l'alignement des voies communales.

Toutefois, pour les extensions et annexes des bâtiments existants, un recul moindre est autorisé pour permettre leur implantation dans le prolongement de l'existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction après sinistre, de réhabilitation, d'extensions mineures, de constructions à usage d'équipement collectif.

2.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les secteurs indiqués aux plans de zonage, un retrait de 4 mètres sera défini par rapport aux bords du fossé. Toute construction y sera interdite.

Constructions à vocation autre que l'habitation :

Non règlementé.

Construction à vocation d'habitation :

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, il peut être dérogé à la règle afin de réaliser une extension dans le prolongement d'une construction existante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction après sinistre.

Les constructions à usage d'équipement collectif ne sont pas réglementées

2.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

Article 3 – zone N – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;

- Au site ;
- Aux paysages naturels ou urbains.

L'implantation des constructions sera étudiée par rapport au relief et à la typologie des implantations des constructions voisines lorsqu'elles existent, et dans le respect de la prise en compte des énergies renouvelables (bio-climatisme, ...).

Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

- Tout pastiche d'architecture étrangère à la région,
- L'emploi de blanc pur et de couleurs vives pour les enduits,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton, parpaing...),
- La mise en peinture ou le couvrement de matériaux destinés à être apparents (pierre de taille, brique d'ornement, ...).

Des dispositions différentes aux prescriptions qui suivent peuvent être autorisées afin de permettre des constructions d'expression contemporaine et la mise en place de solutions liées au développement durable (orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, ...) sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère du projet.

3.1 - Façades

L'ensemble des façades sera traité avec la même qualité de finition.

Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air type « ventouse » et les conduits sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, pour les prises ou rejets d'air, leur intégration en façade pourra être tolérée dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines.

Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la façade. Les surfaces de captation d'énergie sont en harmonie avec la couleur des matériaux de façade.

Construction à vocation forestière ou agricole

Les façades des constructions à vocation forestière ou agricole privilégient les teintes sobres et mates qui assurent la bonne insertion de la construction dans son environnement proche et dans le paysage plus généralement telles que beige, beige-gris, jaune sable ou encore vert réséda.

Une même façade ne peut recevoir plus de deux teintes de camaïeux différents. Dans ce cadre, il sera respecté un principe de proportion d'un tiers dédié au soubassement et de deux tiers dédiés à l'enduit ou au bardage.

Les bardages éventuellement utilisés seront choisis dans des coloris à tonalité foncée ; ils devront être non réfléchissants. Les seuls bardages métalliques autorisés sont l'acier nervuré prélaqué.

Construction à vocation d'habitation

La création de nouveaux percements doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades. Ils doivent obligatoirement reprendre les proportions, le rythme de ceux existants et s'intégrer à la composition des façades.

Pour les encadrements de baies, le matériau et l'appareillage des baies anciennes existantes doivent être respectés (hauteurs d'assises, linteaux, appuis, moulurations).

Sur les murs ou ouvrages en pierres de taille ou briques prévus pour rester apparents, l'enduit et la peinture sont interdits.

Concernant les enduits, ils doivent être réalisés avec une finition sobre sans effet de relief ou pierres en saillies et sans joints creux.

Les enduits de ciment gris sont interdits.

Les pierres ou briques dégradées ou manquantes doivent être remplacées par des pierres ou briques de même nature et de même dureté en respectant la finition et l'appareillage d'origine.

Les menuiseries (fenêtres, volets) seront peintes d'un ton doux, par exemple crème, gris perle, blanc cassé, bleu marine, vert bouteille, Les couleurs vives seront exclues.

Les volets roulants sont autorisés. Le caisson devra être le plus discret possible dans le cadre de réhabilitation. Dans le cas des extensions, les caissons seront situés à l'intérieur de la construction.

3.2 - Toitures

Les toitures des constructions doivent être :

- À deux rampants, sauf pour les extensions,
- À un ou deux rampants pour les annexes inférieures à 20m² accolées à un mur de clôture existant
- A deux rampants pour les annexes supérieures à 20m².

Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture. Les surfaces de captation d'énergie seront en harmonie avec la couleur des matériaux de couverture et encastrées dans la toiture, sans surépaisseur.

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (VMC, Climatisation, etc.) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

Les toitures terrasses et végétalisées sont autorisées.

Constructions à vocation forestière

Pour les toitures des constructions à vocation agricole les teintes mates sont privilégiées (brun rouge, gris foncé, gris ardoise...).

Construction à vocation d'habitation

Les pentes de toit des constructions principales devront être de 45°, hors extension des bâtiments existants, annexes. Les châssis de toit seront de type encastré sans présenter de saillie en toiture.

Les matériaux autorisés sont la tuile plate de pays de teinte (teinte brun rouge foncé et nuancé) ou l'ardoise (bleue-noire), ou ainsi les tuiles plates petit moule sablé champagne ainsi que les matériaux similaires d'aspect et de pose. Le grand moule est interdit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux annexes de moins de 12 m² à condition que l'aspect et la couleur de la toiture s'insèrent harmonieusement dans l'environnement ;
- Aux extensions constituées de matériaux verriers. Toutefois, dans le cas de couvertures occultantes, le principe précédent s'applique.

Les matériaux de couvertures traditionnels devront être conservés dans la mesure de leur bon état de conservation.

Les toitures terrasses accessibles, en matériaux ondulées et pan de toiture allant jusqu'au sol sont interdits.

En cas d'extension, la toiture de celle-ci devra s'harmoniser avec celle de la construction initiale. Les toitures des extensions constituées de matériaux verriers sont autorisées. Toutefois, dans le cas de la réalisation d'une couverture pleine, le principe précédent s'applique.

Les toitures plates végétalisées sont seules autorisées pour les annexes et les extensions à condition de respecter la composition architecturale d'origine de la construction.

Les percements des toitures sont constitués soit par des châssis vitrés posés dans le pan de toit, sans saillie soit par des lucarnes dites rampantes. Les stores et volets roulants dont le caisson est extérieur sont interdits.

3.3 – Clôtures

Les clôtures doivent contribuer à créer ou à maintenir l'aspect de la rue et respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site. Leur traitement, le choix des matériaux et des couleurs doivent respecter l'harmonie des clôtures existantes dans l'environnement. Une attention particulière doit donc être apportée en :

- Évitant la multiplicité des matériaux ;
- Recherchant la simplicité des formes et des structures ;

Sont interdites :

- Les clôtures de type plaque béton ;
- Les clôtures à base de panneaux pleins de type bac acier ;
- Les clôtures non pérennes (bambou, canisses, bâche, etc.) ;
- Les haies monotypes de thuyas et/ou de lauriers ;
- Tous les matériaux d'usage temporaire ou non destinés à la construction.

En secteur N :

Les clôtures respecteront une hauteur maximale de 1.80m, et sont constituées soit d'une haie vive d'essence locale (voir annexes du présent règlement) doublée ou non d'un grillage de couleur foncée, sur poteau de type bois ou métallique ou d'une lisse de type bois ajourée. Pour la création des haies, les ifs, les houx, les érables ou les charmilles sont recommandés.

Les clôtures en dur (type murs en pierre, mur en bauge...) sont autorisées.

Les clôtures en limite séparative constituées uniquement d'une haie vive d'essence locale doivent observer un recul d'un mètre par rapport à la limite séparative.

Des clôtures plus hermétiques pourront être autorisées afin de dissimuler les aires de stockage, locaux techniques, ou pour assurer la continuité avec les clôtures existantes (mur enduit maçonné, mur bahut, etc.).

Les portails et portillons seront traités simplement, leur hauteur ne dépassera pas celle de la clôture.

En secteur Nh :

Les clôtures d'alignement sur les avenues seront construites uniformément et seront constituées de lisses et poteaux ciment 2 barres avec ou sans mur bahut. Ce mur ne pourra avoir plus de 0,50m de hauteur au-dessus du sol.

Leur hauteur maximale sera de 1,30 m au-dessus du sol, y compris éventuellement le mur bahut. Les panneaux pleins ou ajourés en béton moulé, ainsi que les clôtures maçonnées sur toute leur hauteur sont interdits. Les piliers d'entrée et portail seront construits en matériaux définitifs.

Les clôtures en limite séparative de propriété pourront être en haies vives ou en claire-voie, de lattis ou en grillage simple torsion. Leur hauteur maximale sera de 1,30m maximum au-dessus du sol, et ne doivent en aucun cas entraîner l'abattage d'arbres.

Les sauts de loups devront être conservés et réhabilités.

En outre, **dans le secteur Ne**, les clôtures permettront le passage des petits animaux.

3.4 - Les énergies renouvelables

Les surfaces destinées à la captation d'énergie peuvent être réalisées en façade ou en toiture, à condition que ces installations ne remettent pas en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées.

Les capteurs implantés en toiture sont autorisés selon les conditions citées à l'article 3-2 de ce règlement.

Les installations de production d'électricité grâce à l'énergie solaire implantées au sol sont autorisées si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les Installations de production d'électricité ou de chaleur extraites du sol devront :

- Soit être intégrées à la construction principale ;
- Soit être intégrées dans une annexe comprenant une isolation acoustique stoppant les nuisances sonores.

En cas d'impossibilité technique de réalisation de l'une de ces deux règles, ces installations devront être implantées au minimum à 5 mètres de toute baie.

3.5 - Le patrimoine bâti et paysager identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les éléments du patrimoine bâti identifiés au règlement graphique sont :

- Le château de la Robertière du XII^{ème} siècle,
- La croix de la tasse.

Les constructions identifiées pour leurs parties anciennes sont des éléments remarquables du patrimoine bâti à préserver. Pour assurer leur protection, les prescriptions suivantes leur sont applicables :

- Tous travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés est soumis à déclaration préalable,
- Les gabarits existants seront conservés,
- Les modifications de volume, et notamment les surélévations de ces constructions, ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment (restitution de l'esprit de son architecture d'origine, restitution de l'organisation primitive de la parcelle...) ou répondent à des impératifs d'ordre technique ;
- En cas d'adjonction, le volume créé doit assurer une harmonie et une continuité architecturale avec le bâtiment principal,
- Les modifications effectuées doivent être conçues en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt,
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine ;
- Des matériaux analogues à ceux d'origine devront être utilisés et avec les mêmes mises en œuvre, notamment concernant les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique,
- Les capteurs solaires et panneaux photovoltaïques sont interdits,
- La démolition totale est interdite. La démolition partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments est soumise à permis de démolir et autorisée selon au moins une des conditions suivantes :
 - o La sécurité ou la salubrité publique justifie la démolition,
 - o La démolition a pour objectif la restitution du cachet traditionnel de la construction ou de l'ensemble de construction de qualité.

D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus pourront être adoptées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine, et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois qu'ils soient de nature à valoriser le patrimoine bâti remarquable.

Article 4 – zone N – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

4.1 - Aspects qualitatifs

Toutes les plantations, qu'il s'agisse d'arbres de haute tige ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales.

Conformément à la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques, on veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation. Il convient de privilégier les espaces engazonnés ou minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Les espaces boisés classés figurant au plan graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 au L.113-7 du Code de l'Urbanisme.

4.2 - Aspects quantitatifs

Dans la zone N, 90 % au moins de la superficie totale de l'unité foncière doit demeurer en pleine terre.

Zone Nh

Dans le secteur Nh, 80% au moins de la superficie totale de l'unité foncière doit demeurer en pleine terre et garder son caractère de bois.

Le défrichement ou déboisement est interdit sauf coupes et abatages d'entretien et de gestion courante du milieu naturel boisé.

4.3 - Les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les éléments de paysage à protéger délimités au règlement graphique, au titre de l'article L.151-23 et devant être préservés et mis en valeur sont :

- Les mares identifiées dans le document graphique.

Tout aménagement doit préserver leur dominante écologique ou leurs caractéristiques paysagères et les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés par des espèces de qualité environnementale équivalente.

Toutes modifications des lieux, ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumises à autorisation au titre des installations et travaux divers. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère des espaces.

Est considéré comme de la gestion et de l'entretien courant des espaces, l'enlèvement d'arbres dangereux, de chablis et de bois mort.

Article 5 – zone N – Stationnement

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules de transport et des personnes correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

- Les aires de stationnement aménagées en surface doivent être localisées pour être le moins visibles possible depuis l'espace public et devront s'intégrer de manière paysagère au site.
- Les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement.
- Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra permettre l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation).

Constructions à vocation d'exploitation forestière

Le nombre de places de stationnement est défini au regard des besoins de l'activité.

Article 6 – zone N – Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (article 682 du Code Civil).

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile.

Lorsque les accès d'une construction, d'un établissement ou d'une installation se font à partir de routes départementales, ces accès doivent être aménagés de manière à ce que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 50 mètres de part et d'autre de la voirie d'accès.

L'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée est interdite.

Article 7 – zones Naturelles – Desserte par les réseaux

7.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

Le branchement aux réseaux publics est à la charge du pétitionnaire.

7.2 - Assainissement

7.2.1 Eaux pluviales

L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales doit être respecté.

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'utilisateur démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée par un débit de fuite limité au réseau public, par un branchement distinct de celui des eaux usées.

Les surfaces imperméabilisées destinées au stationnement pourraient faire l'objet d'un prétraitement de débouillage déshuilage avant tout rejet dans un système de gestion des eaux pluviales.

7.2.2 - Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux usées doit être respecté.

La gestion d'eaux usées provenant d'installations industrielles ou artisanales (eaux autres que domestiques) est subordonnée à un prétraitement approprié pour être conforme aux normes admissibles. L'autorisation de rejet vers un réseau public de collecte peut être accompagnée d'un arrêté spécial de déversement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales dans le cas d'un réseau d'assainissement séparatif.

Le principe de la réinjection en milieu naturel des eaux de vidange d'une piscine est préconisé. Il doit se faire après arrêt total du système de chloration d'une durée de 3 (trois) jours avant la vidange. Le rejet de ces eaux de vidange ne peut en aucun cas être effectué dans le réseau public d'eaux usées.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif des eaux usées, les propriétés doivent être dotées d'un système d'Assainissement Non Collectif (ANC) conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions prévues par le règlement intercommunal du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Ce dispositif est conçu de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, dès lors qu'un système d'assainissement collectif est programmé.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité naturelle des sols.

L'unité foncière, issue ou non d'une division, doit avoir, pour être constructible, une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel et pour garantir la gestion des eaux pluviales ainsi que le prévoient les dispositions ci-dessus.

Sont disponibles en annexe du présent document :

- Le règlement du Service Public d'Assainissement Collectif validé le 26/01/2015,
- Le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif validé le 30/03/2015.

7.3 – Réseaux divers

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction.

Les ouvrages, de quelque nature qu'ils soient, doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Tout terrain rendu constructible devra prévoir les aménagements nécessaires à l'installation de la fibre optique et autres réseaux de communication électronique.

7.4 - Collecte des déchets

Pour toute opération de plus de deux logements, il sera aménagé un emplacement collectif pour la collecte des déchets et le tri sélectif.

Par ailleurs, le pétitionnaire devra se référer au règlement intercommunal des déchets fournis en annexe du dossier de PLU.

Fiches architecturales