



Réalisé par

G2C INGÉNIERIE

27 rue Barrault
75013 Paris



COMMUNE DE BREZOLLES DÉPARTEMENT DE L'ÈURE ET LOIR

PLAN LOCAL D'URBANISME

RÈGLEMENT

PIÈCE 5/7

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DCM D'ARRÊT DU :

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DCM D'APPROBATION DU :

Conseil et assistance technique pour la gestion durable de l'environnement et du patrimoine

Aix en Provence - Argentan - Arras - Bordeaux - Brive - Castelnau-d'Aud - Charleville - Mâcon - Nantes - Nancy - Paris - Rouen - Rabat (Maroc)

Siège : Parc d'Activités Point Rencontre - 2 avenue Madeleine Bonnaud - 13770 VENELLES - France - Tél. : +33 (0)4 42 54 00 68 - Fax : +33 (0) 42 4 54 06 78 e-mail : siege@g2c.fr
G2C ingénierie - SAS au capital de 781 798 € - RCS Aix en Provence B 453 686 966 - Code NAF 7112B - N° de TVA Intracommunautaire : FR 75 453 686 966

www.g2c.fr



SOMMAIRE

1. TITRE I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
1.1. Article 1 ^{er} : Champ d'application territorial du plan.....	4
1.2. Article 2 : Division du territoire en zones	4
1.3. Article 3 : Adaptations mineures	4
1.4. Article 4 : Rappels	4
2. TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
2.1. Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA	7
2.2. Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB	13
2.3. Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UX	19
3. TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	25
3.1. Chapitre I - Dispositions applicables à la zone AU	26
3.2. Chapitre II – Dispositions applicables à la zone 1AUX.....	32
3.3. Chapitre III – Dispositions applicables à la zone 2AUX.....	38
4. TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	40
4.1. Chapitre Unique - Dispositions applicables à la zone A	41
5. TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	47
5.1. Chapitre Unique - Dispositions applicables à la zone N	48
6. LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	53
7. ÉLÉMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-7°	55
8. ANNEXES	70
8.1. Liste des végétaux recommandés pour la constitution des haies en bordure de voies et entre les propriétés	71
8.2. Nuancier de couleurs des bâtiments d'activités et agricoles	72
8.3. Recommandations architecturales : « <i>Pays Drouais – Fiches architecturales et paysagères - Valoriser le patrimoine du Pays de Drouais</i> »	73



1. TITRE I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES



1.1. Article 1^{er} : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la Commune de Brezolles.

1.2. Article 2 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (zones U), en zones à urbaniser (zones AU), en zones agricoles (zones A) et en zones naturelles et forestières (zones N). Ces zones sont les suivantes.

- ✓ Zones urbaines : UA, UB et UX
- ✓ Zone à urbaniser : AU, 1AUX et 2AUX
- ✓ Zones agricole : A et Ah
- ✓ Zones naturelles et forestières : N, Nd et Nh.

Le Plan Local d'Urbanisme comporte également des emplacements réservés.

1.3. Article 3 : Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes en application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

« Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard ».

1.4. Article 4 : Rappels

- Les ouvrages techniques de faible importance indispensables au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, gaz, services autoroutiers, transports ferrés, etc....) ne sont pas soumis aux dispositions des articles 1 à 5 et 8 à 14 des différents chapitres des titres II à V du présent règlement.
- La division d'une unité foncière en plus de 2 lots de terrains en vue de l'implantation de constructions est soumise à permis d'aménager en application de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme.
- En application de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement identifié.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés qui sont inconstructibles en application de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.



- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- Pour les éléments repérés ou situés à l'intérieur d'un secteur identifié au titre de l'article L123-1-5-7 :
 - Tous les travaux affectant les éléments de paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement (en annexe).
 - La démolition des éléments bâtis est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir (art R.421-28.e du CU).
 - Les clôtures sont soumises à déclaration de travaux préalable à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (art L421-12 du CU).
- Par la seule application du code de l'urbanisme en vigueur :
 - Nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.
 - L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existante avant le commencement des travaux.
 - La réalisation de ces places de stationnement peut, pour la moitié des besoins au maximum, être différée, sous réserve que le plan de masse maintienne les possibilités de réalisation ultérieure du solde.



2. TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



2.1. Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits

- les installations classées incompatibles avec le caractère de la zone
- les carrières
- l'aménagement de terrains de camping
- l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes
- les parcs d'attractions ouverts au public

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

Sont autorisés à condition :

- les entrepôts de moins de 200 m² sont autorisés à condition d'être liés à une activité déjà autorisée
- les constructions industrielles à condition de correspondre à une extension d'une construction existante
- les constructions agricoles à condition de correspondre à une extension d'un siège existant

Les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter les contraintes liées à l'existence d'éventuels sites archéologiques.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UA 3 : Accès et voirie

1 - ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout terrain, pour être constructible, doit comporter un accès d'une largeur minimum de 3,5 mètres sur une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation générale ou sur un passage privé. Cette largeur doit permettre le passage des véhicules de service et de secours.

2 - VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et des véhicules de service (déneigement, ordures ménagères,...).

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



Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile doivent :

- avoir une largeur minimale de 6 mètres
- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères et de sécurité civile,
- satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite en application de la réglementation accessibilité et du Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics dès validation de ce dernier.

Qu'elles soient publiques ou privées, les voies dont la longueur est supérieure à 50 mètres se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de tourner et de manœuvrer.

Les nouveaux aménagements sur les chemins piétons doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite en application de la réglementation accessibilité et du Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics dès validation de ce dernier. Ceci concerne aussi bien les travaux sur nouvelles voies que sur les voies existantes.

3- VOIES ET CHEMINS À PROTÉGER

Les chemins identifiés sur le règlement graphique doivent être maintenus en l'état. Aucun nouvel accès sur ces chemins n'est autorisé.

Article UA 4 : Desserte par les réseaux

1 - EAU

Toute nouvelle construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - EAUX USÉES

Dans toute la zone, conformément au zonage d'assainissement, toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans le cas d'absence de réseau, les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être directement et obligatoirement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant. Les installations d'assainissement autonome doivent satisfaire la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux domestiques non traitées dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (eaux artisanales et industrielles) dans les égouts publics doit faire l'objet d'un prétraitement leur permettant d'être rendues compatibles avec les rejets autorisés par le règlement municipal des eaux.

3 - EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'infiltration des eaux de pluie sur l'unité foncière ou la récupération en cuve ou en citerne doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. A défaut, en cas d'exutoire d'un réseau d'eaux pluviales, les eaux pourront être dirigées vers celui-ci.

4 - RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, CÂBLE

Pour toute nouvelle voie, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télévision doivent être réalisés en souterrain.

Les raccordements privés sur les réseaux électriques, téléphonique et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain.



Article UA 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement pour tous les niveaux.
- La continuité de l'alignement sera assurée par des murs pleins d'une hauteur minimale de 1,8 mètres.

CAS PARTICULIERS

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Les constructions de moins de 30 m² s'implanteront à moins de 20 mètres de l'emprise des voies.
- Les reconstructions de bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui existant par la construction initiale.
- Les constructions d'équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'équipements d'intérêt public qui peuvent être implantés en contiguïté avec la limite ou en respectant un retrait minimal d'un mètre.

Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu ou en contiguïté d'au moins une limite séparative sur une profondeur de 12 mètres.

Au-delà de cette profondeur, si le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en contiguïté
- Soit en respectant un retrait minimal de 3 mètres

CAS PARTICULIERS

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Les reconstructions à l'identique de bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui existant par la construction initiale.
- Les constructions d'équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'équipements d'intérêt public qui peuvent être implantés en contiguïté avec la limite ou en respectant un retrait minimal d'un mètre.



Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain, doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment à construire.

Article UA 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions

1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.

2 - HAUTEUR MAXIMALE

- Sur une profondeur de 12 mètres, la hauteur totale des constructions ne pourra excéder 10 mètres.
- Au-delà de la bande d'implantation des 12 mètres, la hauteur totale des constructions est limitée à 8 mètres.
- Les éoliennes doivent respecter une hauteur maximale de 12 mètres.

3 - CAS PARTICULIERS

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
- aux reconstructions à l'identique de bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA 11 : Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

1- VOLUMES ET TERRASSEMENTS

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au terrain.

Les exhaussements de terrains supérieurs à 0,5 mètres par rapport au terrain naturel et ayant lieu sur l'ensemble de l'emprise bâtie sont interdits.

2- ASPECT DES FAÇADES ET REVÊTEMENT

Sont interdites les couleurs vives ou trop claires, le blanc et les couleurs dissonantes par rapport à l'environnement, de même que l'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être recouverts.

La couleur des façades doit être comprise dans une gamme de teintes beiges à ocrées.



3- TOITURES

Dispositions générales

Pour le bâtiment principal, la toiture devra comprendre au moins deux pans d'une pente comprise entre 35° et 50°. Les toitures à un seul pan seront autorisées pour les extensions accolées à la construction principale.

Dans une profondeur de 12 mètres, le faîtage des toitures sera parallèle à l'alignement des voies publiques.

Les croupes sont obligatoires aux angles des voies publiques. Elles sont autorisées dans tous les autres cas. Les pignons sur rue sont interdits.

Les toitures devront présenter une couverture de couleur prise dans les tons rouges à brun ou gris.

Adaptation de la règle

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, l'angle de toiture, la couleur et le nombre de pans peuvent être différents pour :

- les appentis et vérandas ;
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités, d'équipements publics ou d'édifices du culte ;
- les équipements de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques, aérogénérateurs,...) ;
- les toitures terrasses végétalisées et les bâtiments répondant à des objectifs d'économie d'énergie,
- les extensions de bâtiments existants,
- les annexes,
- les constructions à usage commercial ou d'équipements publics.

4- CLÔTURES

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Le long des voies, des murs pleins de 1,8 mètres de haut minimum devront assurer la continuité et l'alignement.

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2,4 mètres.

Les clôtures végétalisées devront être constituées d'essences définies en annexe 1.

Article UA 12 : Stationnement

1 - GÉNÉRALITÉS

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, les terrains recevant des logements mentionnés à l'article 1^{er} de la loi 90-149 du 31 mai 1990, et à l'article L.129.2.1 du Code l'Urbanisme.

En outre les dispositions ne s'appliquent pas à la surface de plancher des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

La surface de base d'une place de stationnement est fixée à 12,5 m².

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite en application de la réglementation accessibilité et du Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics dès validation de ce dernier..

Si les constructions sont comprises dans une enceinte close, au moins une des places demandées devra être située à l'extérieur de l'enceinte et être directement accessible depuis l'espace public.



2 – NORMES DE STATIONNEMENTS

Sur l'unité foncière recevant une construction il est exigé d'aménager au moins :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement pour la première tranche de 50 m² de surface de plancher et 1 place supplémentaire par tranche de 35 m² de surface de plancher supplémentaire. Cette règle s'applique aux changements de destinations de constructions existantes,
- pour les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales ou de bureaux : le nombre de place devra correspondre non seulement aux besoins générés par la fréquentation mais également comprendre au minimum une surface de 20% de la surface de plancher de la construction.

3 – ADAPTATION DE LA RÈGLE

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Pour la taxe parking se reporter à la DCM du 03/05/2005

Article UA 13 : Espaces libres

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées et dans ce dernier cas par des essences mentionnées en Annexe 1.

Les espaces non imperméabilisés doivent représenter 15% de la surface de la parcelle, toitures végétalisées comprises.

Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé



2.2. Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits

- les carrières
- l'aménagement de terrains de camping
- l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes
- les parcs d'attractions ouverts au public

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

Sont autorisés sous conditions :

- les aménagements, travaux et extensions des installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'ils permettent d'en assurer la mise aux normes et la réduction des risques et des nuisances pour le voisinage ;
- les constructions liées aux exploitations agricoles à condition qu'il ne s'agisse que d'extensions ou création d'annexes à des exploitations existantes sans jamais permettre un doublement de la surface au sol initiale ;
- les constructions à usage industriel et les entrepôts à condition qu'il s'agisse d'extension ou d'annexe à une installation existante.

Les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter les contraintes liées à l'existence d'éventuels sites archéologiques.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UB 3 : Accès et voirie

1 - ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout terrain, pour être constructible, doit comporter un accès d'une largeur minimum de 3,5 mètres sur une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation générale ou sur un passage privé. Cette largeur doit permettre le passage des véhicules de service et de secours.



2 - VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et des véhicules de service (dénéigement, ordures ménagères,...).

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

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile doivent :

- avoir une largeur minimale de 6 mètres,
- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères et de sécurité civile,
- satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite en application de la réglementation accessibilité et du Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics dès validation de ce dernier.

Qu'elles soient publiques ou privées, les voies dont la longueur est supérieure à 50 mètres se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de tourner et de manœuvrer.

Les nouveaux aménagements sur les chemins piétons doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite en application de la réglementation accessibilité et du Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics dès validation de ce dernier. Ceci concerne aussi bien les travaux sur nouvelles voies que sur les voies existantes.

3- VOIES ET CHEMINS À PROTÉGER

Les chemins identifiés sur le règlement graphique doivent être maintenus en l'état. Aucun nouvel accès sur ces chemins n'est autorisé.

Article UB 4 : Desserte par les réseaux

1 - EAU

Toute nouvelle construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - EAUX USÉES

Dans toute la zone, conformément au zonage d'assainissement, toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans le cas d'absence de réseau, les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être directement et obligatoirement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant. Les installations d'assainissement autonome doivent satisfaire la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux domestiques non traitées dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (eaux artisanales et industrielles) dans les égouts publics doit faire l'objet d'un prétraitement leur permettant d'être rendues compatibles avec les rejets autorisés par le règlement municipal des eaux.

3 - EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'infiltration des eaux de pluie sur l'unité foncière ou la récupération en cuve ou en citerne doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. A défaut, en cas d'exutoire d'un réseau d'eaux pluviales, les eaux pourront être dirigées vers celui-ci.



4 - RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, CÂBLE

Pour toute nouvelle voie, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télévision doivent être réalisés en souterrain.

Les raccordements privés sur les réseaux électriques, téléphonique et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain.

Article UB 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

DISPOSITION GÉNÉRALE

Les constructions doivent s'implanter à 3 mètres minimums.

CAS PARTICULIERS

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Les reconstructions de bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui existant par la construction initiale.
- Les constructions d'équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'équipements d'intérêt public qui peuvent être implantés en contiguïté avec la limite ou en respectant un retrait minimal d'un mètre.

Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- Soit en contiguïté sur une des limites latérales,
- Soit à 3 mètres minimums.

Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle

Les nouvelles constructions doivent être implantées à 3 mètres minimums.

CAS PARTICULIERS :

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Les reconstructions de bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui existant par la construction initiale.
- Les constructions d'équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'équipements d'intérêt public qui peuvent être implantés en contiguïté avec la limite ou en respectant un retrait minimal d'un mètre.

Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé



Article UB 9 : Emprise au sol

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

Il n'est pas fait application de cette règle dans le cas :

- de construction ou d'installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- de reconstruction à l'identique de bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans.

Article UB 10 : Hauteur maximale des constructions

1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.

2 - HAUTEUR MAXIMALE

Les constructions à usage d'habitation doivent respecter une hauteur maximale de 10 mètres.

Les éoliennes doivent respecter une hauteur maximale de 12 mètres.

3 - CAS PARTICULIERS

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
- de reconstruction à l'identique de bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB 11 : Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

1- VOLUMES ET TERRASSEMENTS

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au terrain.

Les exhaussements de terrains supérieurs à 0,5 mètres par rapport au terrain naturel et ayant lieu sur l'ensemble de l'emprise bâtie sont interdits.

2- ASPECT DES FAÇADES ET REVÊTEMENT

Sont interdites les couleurs vives ou trop claires, le blanc et les couleurs dissonantes par rapport à l'environnement, de même que l'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être recouverts.

La couleur des façades doit être comprise dans une gamme de teintes beiges à ocrées.

3- TOITURES

Dispositions générales

Pour le bâtiment principal, la toiture devra comprendre au moins deux pans d'une pente comprise entre 35° et 50°. Les toitures à un seul pan seront autorisées pour les extensions accolées à la construction principale.



Dans une profondeur de 12 mètres, le faitage des toitures sera parallèle à l'alignement des voies publiques.

Les croupes sont obligatoires aux angles des voies publiques. Elles sont autorisées dans tous les autres cas.

Les pignons sur rue sont interdits.

Les toitures devront présenter une couverture de couleur prise dans les tons rouges à brun ou gris.

Adaptation de la règle

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, l'angle de toiture, la couleur et le nombre de pans peuvent être différents pour :

- les appentis et vérandas ;
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités, d'équipements publics ou d'édifices du culte ;
- les équipements de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques, aérogénérateurs,...) ;
- les toitures terrasses végétalisées et les bâtiments répondant à des objectifs d'économie d'énergie,
- les extensions de bâtiments existants,
- les annexes,
- les constructions à usage commercial ou d'équipements publics.

4- CLÔTURES

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Quand il s'agit de murs pleins, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,6 mètres.

Quand il s'agit de haies, clôtures (transparente) la hauteur ne pourra excéder 2,4 mètres.

Les clôtures végétalisées devront être constituées d'essences définies en annexe 1.

L'édification de clôture n'est pas obligatoire.

Article UB 12 : Stationnement

1 - GÉNÉRALITÉS

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, les terrains recevant des logements mentionnés à l'article 1^{er} de la loi 90-149 du 31 mai 1990, et à l'article L.129.2.1 du Code l'Urbanisme.

En outre les dispositions ne s'appliquent pas à la surface de plancher des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

La surface de base d'une place de stationnement est fixée à 12,5 m².

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite en application de la réglementation accessibilité et du Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics dès validation de ce dernier.

Si les constructions sont comprises dans une enceinte close, au moins une des places demandées devra être située à l'extérieur de l'enceinte et être directement accessible depuis l'espace public.

2 – NORMES DE STATIONNEMENTS

Sur l'unité foncière recevant une construction il est exigé d'aménager au moins :



- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement pour la première tranche de 50 m² de surface de plancher et 1 place supplémentaire par tranche de 35 m² de surface de plancher supplémentaire. Cette règle s'applique aux changements de destinations de constructions existantes,
- pour les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales ou de bureaux : une surface de 60% de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

3 – ADAPTATION DE LA RÈGLE

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Pour la taxe parking se reporter à la DCM du 03/05/2005

Article UB 13 : Espaces libres

Les espaces non imperméabilisés doivent représenter 30% de la surface de la parcelle, toitures végétalisées comprises.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées et dans ce dernier cas par des essences mentionnées en annexe 1.

Les marges de recul prescrites à l'article 6 doivent être aménagées et entretenues.

Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.



2.3. Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UX

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à usage agricole
- Les affouillements et exhaussement du sol de plus de 100 m² et dont la profondeur ou la hauteur excède 2 mètres et qui ne sont pas liés à l'édification de constructions ou à des aménagements paysagers
- Les hôtels
- Le stationnement des caravanes excédant une durée de 3 mois.
- L'aménagement de terrain de camping
- L'aménagement de terrain de stationnement de caravanes
- L'ouverture et l'exploitation de carrière
- Les parcs d'attractions ouverts au public
- Les aires de jeux et de sport ouverts au public

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

L'extension, l'aménagement et la modification des constructions à usage d'habitation à condition de ne pas représenter une augmentation de plus de 20% de l'emprise au sol initiale et à condition d'être opérée une seule fois à partir de la date d'approbation du présent PLU.

Les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter les contraintes liées à l'existence d'éventuels sites archéologiques

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UX 3 : Accès et voirie

1 - ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout terrain, pour être constructible, doit comporter un accès d'une largeur minimum de 6 mètres sur une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation générale ou sur un passage privé.



2 – VOIRIE

L'emprise des voies doit avoir une largeur minimale de 6 mètres.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et des véhicules de service (déneigement, ordures ménagères,...).

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

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile doivent :

- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères et de sécurité civile,
- satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite en application de la réglementation accessibilité et du Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics dès validation de ce dernier.

Qu'elles soient publiques ou privées, les voies de plus de 50 mètres de long se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de tourner et de manoeuvrer (tourne bride).

Les nouveaux aménagements sur les chemins piétons doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite en application de la réglementation accessibilité et du Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics dès validation de ce dernier. Ceci concerne aussi bien les travaux sur nouvelles voies que sur les voies existantes.

Article UX 4 : Desserte par les réseaux

1 - EAU

Toute nouvelle construction à usage d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - EAUX USÉES

Dans toute la zone, conformément au zonage d'assainissement, toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans le cas d'absence de réseau, les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être directement et obligatoirement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

L'évacuation des eaux domestiques non traitées dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (eaux artisanales et industrielles) dans les égouts publics doit faire l'objet d'un prétraitement leur permettant d'être rendues compatibles avec les rejets autorisés par le règlement municipal des eaux.

3 - EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'infiltration des eaux de pluie sur l'unité foncière ou la récupération en cuve ou en citerne doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. A défaut, en cas d'exutoire d'un réseau d'eaux pluviales, les eaux pourront être dirigées vers celui-ci.

A défaut les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre le branchement des eaux pluviales dans le collecteur



4 - RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, CÂBLE

Pour toute nouvelle voie, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télévision doivent être réalisés en souterrain.

Les raccordements privés sur les réseaux électriques, téléphonique et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain.

Article UX 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UX 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres pour les constructions de plus de 8 mètres de hauteur totale et de 5 mètres minimum pour les constructions de moins de 8 mètres de hauteur totale.

CAS PARTICULIERS

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Les reconstructions de bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui existant par la construction initiale.
- Les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques peuvent être implantés en contiguïté avec la limite ou en respectant un retrait minimal d'1m.

Article UX 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, de 6 mètres minimum.

CAS PARTICULIERS

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Les reconstructions de bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui existant par la construction initiale.
- Les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques peuvent être implantés en contiguïté avec la limite ou en respectant un retrait minimal d'1m.

Article UX 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions implantées sur une même unité foncière doivent :

- soit être contiguës,
- soit être situées à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, de 5 mètres minimum.

Article UX 9 : Emprise au sol

L'emprise des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.



Article UX 10 : Hauteur maximale des constructions

1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.

2 - HAUTEUR MAXIMALE

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 15 mètres.

3 - CAS PARTICULIERS

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UX 11 : Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Prescriptions générales

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux

1- VOLUMES ET TERRASSEMENTS

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au terrain.

2- ASPECT DES FAÇADES ET REVÊTEMENT

Sont interdites les couleurs vives ou trop claires, le blanc et les couleurs dissonantes par rapport à l'environnement, de même que l'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être recouverts.

La couleur de tous bâtiments et menuiserie doit être comprise dans une gamme de teintes sombres, éteintes (non-pures) proches du noir (vert-gris, brun-rouge, bleu-anthracite) et se référer au nuancier présent en annexe 2.

Si plusieurs volumes sont construits, la couleur choisie peut être déclinée en saturation (plus ou moins soutenue) pour différencier les bâtiments.

Les enseignes seront intégrées dans le volume du bâtiment. Elles ne devront en aucun cas dépasser le faîtage ou l'acrotère de la construction.

Toute architecture étrangère à la région est proscrite. Tout pastiche, toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits

L'aspect des matériaux devra correspondre aux matériaux naturels (bois, pierre, brique) ou métalliques.



3- TOITURES

Les toitures doivent comporter deux pans d'une pente comprise entre 20 et 40°.

4 - ADAPTATION DE LA RÈGLE

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, l'angle de toiture, la couleur et le nombre de pans peuvent être différents pour :

- les appentis et vérandas ;
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités, d'équipements publics ou d'édifices du culte ;
- les équipements de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques, aérogénérateurs,...) ;
- les toitures terrasses végétalisées ou non et les bâtiments répondant à des objectifs d'économie d'énergie,
- les extensions de bâtiments existants,
- les annexes,
- les constructions à usage commercial ou d'équipements publics.

5- CLÔTURES

Les aires de stockage doivent être masquées et si possible situées à l'arrière des bâtiments par rapport à la voirie nouvelle, cachées par la végétation.

Les clôtures sur rue seront à claire voie, avec ou sans mur bahut, doublé ou non d'une haie vive.

Les clôtures sur limite seront à claire voie, de grillage obligatoirement doublées d'une haie vive.

Le mur bahut n'excédera pas 0,50 m sauf impératif de sécurité, les hauteurs totales de clôture sur rue n'excéderont 2 m. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées pour des raisons de sécurité routière notamment dans les carrefours et virages.

Les clôtures végétalisées devront être constituées d'essences définies en annexe 1.

Article UX 12 : Stationnement

1 - GÉNÉRALITÉS

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite en application de la réglementation accessibilité et du Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics dès validation de ce dernier.

En outre les dispositions ne s'appliquent pas à la surface de plancher des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination.

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

2 – NORMES DE STATIONNEMENTS

Le stationnement devra être en nombre suffisant pour répondre aux besoins de l'activité.



3 – ADAPTATION DE LA RÈGLE

En cas d'impossibilité de réaliser sur place, l'aménageur pourra

- Soit à réaliser ou à participer à la réalisation d'un nombre de places nécessaires sur un autre terrain distant de 300 mètres au plus des constructions ou installations à desservir,
- Soit à verser à la commune le montant correspondant au nombre de places à réaliser, de la taxe compensatoire prévue à l'article L 421.3 du code de l'urbanisme

Article UX 13 : Espaces libres

Les espaces non imperméabilisés doivent représenter au moins 20% de l'unité foncière.

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé.

Il sera exigé 2 arbres pour 100 m² de stationnement à partir de 4 places.

Les plantations devront être réalisées à partir d'essences locales (mentionnées en annexe).

Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UX 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.



3. TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



3.1. Chapitre I - Dispositions applicables à la zone AU

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les installations classées incompatibles avec le caractère de la zone, en particulier les carrières,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage agricole,
- les installations et travaux divers suivants :
 - les affouillements ou exhaussements du sol non liés à l'édification de constructions ou à des aménagements paysagers,
 - les installations et les dépôts de véhicules de plus de 10 unités. Les garages de collectifs de caravane et le stationnement de caravane d'une durée de plus de 3 mois,
 - les campings.

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

Les constructions sont autorisées en zone AU soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement et à condition de comprendre au moins 20% de logements sociaux et d'assurer l'intégration de l'opération dans son environnement bâti et paysager.

De plus :

- les entrepôts sont autorisés à condition d'être liés à une activité autorisée dans la zone.

Dans le cadre d'une division foncière :

- les constructions citées précédemment, à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 14 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.



Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article AU 3 : Accès et voirie

1 - ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et des véhicules de service (dénéigement, ordures ménagères,...).

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

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile doivent :

- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères et de sécurité civile,
- satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite en application de la réglementation accessibilité et du Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics dès validation de ce dernier.
- avoir une largeur minimale de 6 mètres.

Qu'elles soient publiques ou privées, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de tourner et de manœuvrer (tourne bride).

Les nouveaux aménagements sur les chemins piétons doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite en application de la réglementation accessibilité et du Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics dès validation de ce dernier. Ceci concerne aussi bien les travaux sur nouvelles voies que sur les voies existantes.

Article AU 4 : Desserte par les réseaux

1 - EAU

Toute nouvelle construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - EAUX USÉES

Dans toute la zone, conformément au zonage d'assainissement, toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans le cas d'absence de réseau, les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être directement et obligatoirement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

L'évacuation des eaux domestiques non traitées dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (eaux artisanales et industrielles) dans les égouts publics doit faire l'objet d'un prétraitement leur permettant d'être rendues compatibles avec les rejets autorisés par le règlement municipal des eaux.



3 - EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'infiltration des eaux de pluie sur l'unité foncière ou la récupération en cuve ou en citerne doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. A défaut, en cas d'exutoire d'un réseau d'eaux pluviales, les eaux pourront être dirigées vers celui-ci.

A défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre le branchement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

4 - RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, CÂBLE

Pour toute nouvelle voie, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télévision doivent être réalisés en souterrain.

Les raccordements privés sur les réseaux électriques, téléphonique et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain.

Article AU 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter à moins de 6 mètres des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.

Les constructions de moins de 50 m² s'implanteront à moins de 50 mètres de l'emprise des voies.

CAS PARTICULIERS

Les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques peuvent être implantés en contiguïté avec la limite ou en respectant un retrait minimal d'1m.

Article AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent s'implanter :

- Soit en contiguïté avec au moins une des limites latérales
- Soit à 2 mètres minimum

CAS PARTICULIERS

Les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques peuvent être implantés en contiguïté avec la limite ou en respectant un retrait minimal d'1m.

Article AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet



Article AU 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de l'unité foncière.

Article AU 10 : Hauteur maximale des constructions

1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.

2 - HAUTEUR MAXIMALE

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 10 m.

3 - CAS PARTICULIERS

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AU11 : Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

1- VOLUMES ET TERRASSEMENTS

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au terrain.

Les exhaussements de terrains supérieurs à 0,5 mètres par rapport au terrain naturel et ayant lieu sur l'ensemble de l'emprise bâtie sont interdits.

2- ASPECT DES FAÇADES ET REVÊTEMENT

Sont interdites les couleurs vives ou trop claires, le blanc et les couleurs dissonantes par rapport à l'environnement, de même que l'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être recouverts.

La couleur des façades doit être comprise dans une gamme de teintes beiges à ocrées.

3- TOITURES

Dispositions générales

Pour le bâtiment principal, la toiture devra comprendre au moins deux pans d'une pente comprise entre 35° et 50°. Les toitures à un seul pan seront autorisées pour les extensions accolées à la construction principale.

Dans une profondeur de 12 mètres, le faîtage des toitures sera parallèle à l'alignement des voies publiques.

Les pignons sur rue sont interdits.

Les toitures devront présenter une couverture de couleur prise dans les tons rouges à brun ou gris.



4 - ADAPTATION DE LA RÈGLE

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, l'angle de toiture, la couleur et le nombre de pans peuvent être différents pour :

- les appentis et vérandas ;
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités, d'équipements publics ou d'édifices du culte ;
- les équipements de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques, aérogénérateurs,...) ;
- les toitures végétalisées et les bâtiments répondant à des objectifs d'économie d'énergie,
- les extensions de bâtiments existants,
- les annexes,
- les constructions à usage commercial ou d'équipements publics.

5 CLÔTURES

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Quand il s'agit de murs pleins, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,6 mètres

Quand il s'agit de haies, clôtures (transparente) la hauteur ne pourra excéder 2,4 mètres.

Les clôtures végétalisées devront être constituées d'essences définies en annexe 1.

L'édification de clôture n'est pas obligatoire.

Article AU12 : Stationnement

1- GÉNÉRALITÉS

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, les terrains recevant des logements mentionnés à l'article 1^{er} de la loi 90-149 du 31 mai 1990, et à l'article L.129.2.1 du Code l'Urbanisme.

En outre les dispositions ne s'appliquent pas à la surface de plancher des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

La surface de base d'une place de stationnement est fixée à 12,5 m².

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite en application de la réglementation accessibilité et du Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics dès validation de ce dernier.

Si les constructions sont comprises dans une enceinte close, au moins une des places demandées devra être située à l'extérieur de l'enceinte et être directement accessible depuis l'espace public.

2 – NORMES DE STATIONNEMENTS

Sur l'unité foncière recevant une construction il est exigé d'aménager au moins :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher et 1 place supplémentaire pour 35 m² de surface de plancher supplémentaire. Cette règle s'applique aux changements de destinations,
- pour les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales ou de bureaux : le nombre de place devra correspondre non seulement aux besoins générés par la fréquentation mais également comprendre au minimum une surface de 20% de la surface de plancher de la construction.



3 – ADAPTATION DE LA RÈGLE

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Pour la taxe parking se reporter à la DCM du 03/05/2005.

Article AU13 : Espaces libres

Les espaces non imperméabilisés doivent représenter 30% de la surface de la parcelle, toitures végétalisées comprises.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées et dans ce dernier cas par des essences mentionnées en annexe 1.

L'aménagement d'espaces verts et d'emplacement pour les jeux devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

Les marges de recul prescrites à l'article 6 doivent être aménagées et entretenues.

Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé



3.2. Chapitre II – Dispositions applicables à la zone 1AUX

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AUX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à usage agricole
- Les affouillements et exhaussement du sol de plus de 100 m² et dont la profondeur ou la hauteur excède 2 mètres et qui ne sont pas liés à l'édification de constructions ou à des aménagements paysagers
- Les hôtels
- Le stationnement des caravanes excédant une durée de 3 mois.
- L'aménagement de terrain de camping
- L'aménagement de terrain de stationnement de caravanes
- L'ouverture et l'exploitation de carrière
- Les installations et travaux divers suivants, définis par l'article R 442-2 et suivants du code de l'urbanisme, lorsque que l'utilisation ou l'occupation du sol est prévue pour une durée de plus de 3 mois.
- Les parcs d'attractions ouverts au public
- Les aires de jeux et de sport ouverts au public
- Les constructions d'habitations

Article 1AUX 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions sont autorisées en zone 1AUX soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement et à condition de s'intégrer dans son environnement bâti et paysager

De plus : les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter les contraintes liées à l'existence d'éventuels sites archéologiques



Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article 1AUX 3 : Accès et voirie

1 - ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout terrain, pour être constructible, doit comporter un accès d'une largeur minimum de 6 mètres sur une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation générale ou sur un passage privé.

Le long de la route départementale n°4, seul un accès pourra être réalisé. Il devra être accompagné d'aménagements permettant d'assurer une circulation sécurisée des véhicules.

2 – VOIRIE

L'emprise des voies doit avoir une largeur minimale de 6 mètres.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et des véhicules de service (déneigement, ordures ménagères,...).

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

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile doivent :

- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères et de sécurité civile,
- satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite en application de la réglementation accessibilité et du Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics dès validation de ce dernier.

Qu'elles soient publiques ou privées, les voies de plus de 50 mètres de long se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de tourner et de manœuvrer (tourne bride).

Les nouveaux aménagements sur les chemins piétons doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite en application de la réglementation accessibilité et du Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics dès validation de ce dernier. Ceci concerne aussi bien les travaux sur nouvelles voies que sur les voies existantes.

Article 1AUX 4 : Desserte par les réseaux

1 – EAU POTABLE

Toute nouvelle construction à usage d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - EAUX USÉES

Dans toute la zone, conformément au zonage d'assainissement, toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans le cas d'absence de réseau, les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être directement et obligatoirement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

L'évacuation des eaux domestiques non traitées dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.



Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (eaux artisanales et industrielles) dans les égouts publics doit faire l'objet d'un pré-traitement leur permettant d'être rendues compatibles avec les rejets autorisés par le règlement municipal des eaux.

3 - EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'infiltration des eaux de pluie sur l'unité foncière ou la récupération en cuve ou en citerne doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. A défaut, en cas d'exutoire d'un réseau d'eaux pluviales, les eaux pourront être dirigées vers celui-ci.

A défaut les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre le branchement des eaux pluviales dans le collecteur

4 - RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, CÂBLE

Pour toute nouvelle voie, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télévision doivent être réalisés en souterrain.

Les raccordements privés sur les réseaux électriques, téléphonique et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain.

Article 1AUX 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 1AUX 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal par rapport à l'alignement :

- de 10 mètres pour les constructions de plus de 8 mètres de hauteur totale et pour toutes les constructions situées le long de la RD 4.
- Et de 5 mètres minimum pour les constructions de moins de 8 mètres de hauteur totale.

CAS PARTICULIERS

- Les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques peuvent être implantés en contiguïté avec la limite ou en respectant un retrait minimal d'1m.

Article 1AUX 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, de 6 mètres minimum.

CAS PARTICULIERS

Les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques peuvent être implantés en contiguïté avec la limite ou en respectant un retrait minimal d'1m.



Article 1AUX 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions implantées sur une même unité foncière doivent :

- soit être contiguës,
- soit être situées à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, de 5 mètres minimum.

Article 1AUX 9 : Emprise au sol

L'emprise des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

Article 1AUX 10 : Hauteur maximale des constructions

1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.

2 - HAUTEUR MAXIMALE

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 15 mètres.

3 - CAS PARTICULIERS

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AUX 11 : Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Prescriptions générales

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux

1- VOLUMES ET TERRASSEMENTS

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au terrain.

Une fragmentation des constructions pourra être privilégiée pour permettre d'assurer l'intégration paysagère des constructions depuis le domaine public.



2- ASPECT DES FAÇADES ET REVÊTEMENT

Sont interdites les couleurs vives ou trop claires, le blanc et les couleurs dissonantes par rapport à l'environnement, de même que l'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être recouverts.

La couleur de tous bâtiments et menuiserie doit être comprise dans une gamme de teintes sombres, éteintes (non-pures) proches du noir (vert-gris, brun-rouge, bleu-anthracite) et se référer au nuancier présent en annexe 2.

Si plusieurs volumes sont construits, la couleur choisie peut être déclinée en saturation (plus ou moins soutenue) pour différencier les bâtiments.

Les enseignes seront intégrées dans le volume du bâtiment. Elles ne devront en aucun cas dépasser le faîtage ou l'acrotère de la construction.

Toute architecture étrangère à la région est proscrite. Tout pastiche, toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

L'aspect des matériaux devra correspondre aux matériaux naturels (bois, pierre, brique) ou métalliques.

3- TOITURES

Les toitures doivent comporter deux pans d'une pente comprise entre 20 et 40°.

4 - ADAPTATION DE LA RÈGLE

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, l'angle de toiture, la couleur et le nombre de pans peuvent être différents pour :

- les appentis et vérandas ;
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités, d'équipements publics ou d'édifices du culte ;
- les équipements de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques, aérogénérateurs,...) ;
- les toitures terrasses végétalisées ou non et les bâtiments répondant à des objectifs d'économie d'énergie,
- les extensions de bâtiments existants,
- les annexes,
- les constructions à usage commercial ou d'équipements publics.

5- CLÔTURES

Les aires de stockage doivent être masquées et si possible situées à l'arrière des bâtiments par rapport à la voirie nouvelle, cachées par la végétation.

Les clôtures sur rue seront à claire voie, avec ou sans mur bahut, doublé ou non d'une haie vive.

Les clôtures sur limite seront à claire voie, de grillage obligatoirement doublées d'une haie vive.

S'il existe le mur bahut n'excédera pas 0,50 m sauf impératif de sécurité, les hauteurs totales de clôture sur rue n'excéderont 2 m. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées pour des raisons de sécurité routière notamment dans les carrefours et virages.

Les clôtures végétalisées devront être constituées d'essences définies en annexe 1.

Article 1AUX 12 : Stationnement

1 - GÉNÉRALITÉS

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.



Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite en application de la réglementation accessibilité et du Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics dès validation de ce dernier.

En outre les dispositions ne s'appliquent pas à la surface de plancher des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination.

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

2 – NORMES DE STATIONNEMENTS

Le stationnement devra être en nombre suffisant pour répondre aux besoins de l'activité.

3 – ADAPTATION DE LA RÈGLE

En cas d'impossibilité de réaliser sur place, l'aménageur pourra

- Soit à réaliser ou à participer à la réalisation d'un nombre de places nécessaires sur un autre terrain distant de 300 mètres au plus des constructions ou installations à desservir,
- Soit à verser à la commune le montant correspondant au nombre de places à réaliser, de la taxe compensatoire prévue à l'article L 421.3 du code de l'urbanisme

Article 1AUX 13 : Espaces libres

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces libres non imperméabilisés doivent représenter au moins 20% de l'unité foncière,

L'aspect des plantations devra être réalisé à partir d'essences locales (mentionnées en annexes). Elles devront permettre d'assurer une bonne intégration des constructions par rapport aux paysages environnants,

Une bande végétalisée et non urbanisée de 20 mètres devra être réalisée le long de la zone UB à l'intérieur du périmètre délimité sur le document graphique au titre de l'article L123-1-5 8° du Code de l'Urbanisme,

La bande de retrait des constructions (Article 1AUX 6) devra obligatoirement être plantées d'un mélange d'arbres de hautes tiges et de buissons.

Les bassins de rétention nouvellement créés, devront être végétalisés,

Il sera exigé 2 arbres par tranche de 100 m² d'espace de stationnement à partir de 4 places réalisées.

ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les espaces boisés classés inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'urbanisme.

Ces dispositions ont pour effet :

- d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, quelle que soit l'opération qui pourrait en être la cause ;
- de soumettre à autorisation préalable expresse toute coupe et abattage d'arbres ;
- d'entraîner le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement.

Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AUX 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.



3.3. Chapitre III – Dispositions applicables à la zone 2AUX

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 2AUX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

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

Sont admis les équipements d'infrastructure et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article 2AUX 3 : Accès et voirie

Non réglementé

Article 2AUX 4 : Desserte par les réseaux

Non réglementé

Article 2AUX 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 2AUX 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en respectant un retrait minimal de 1m par rapport à la limite de l'emprise des voies existantes ou futures.

Article 2AUX 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en respectant un retrait minimal de 1m par rapport à la limite de l'emprise des voies existantes ou futures.



Article 2AUX 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 2AUX 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article 2AUX 10 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article 2AUX 11 : Aspect extérieur

Non réglementé

Article 2AUX 12 : Stationnement

Non réglementé

Article 2AUX 13 : Espaces libres

Non réglementé

Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 2AUX 14 : Coefficient d'occupation du sol

COS = 0

Sauf pour les équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public pour lesquels le COS n'est pas réglementé.



4. TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



4.1. Chapitre Unique - Dispositions applicables à la zone A

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article A2.

DANS LES ZONES INONDABLES :

Les remblais sont interdits.

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

Sont autorisées sous condition de respecter les contraintes liées à l'existence d'éventuels sites archéologiques. :

- Les constructions et installations, à condition qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement des réseaux publics et équipements d'infrastructures d'intérêt collectif,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire de l'eau et qu'ils soient liés aux constructions existantes dans la zone,
- Les affouillements du sol de plus de 1 mètre,
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient dans un périmètre de 50 mètres autour des bâtiments d'exploitations et qu'elles soient nécessaires et liées à l'exploitation agricole,
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité à usage agricole,
- La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans à condition de ne pas présenter de gênes pour une activité agricole présente sur la zone.

DANS LE SECTEUR AH

En plus des dispositions applicables à la zone A sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitat à condition de correspondre à une extension d'une construction existante. Cette extension ne doit pas représenter une augmentation supérieure à 50% de l'emprise au sol de la construction initiale et doit être inférieure à 75m² d'emprise au sol. Cette disposition ne peut s'appliquer qu'une seule fois par construction existante à partir de la date d'opposabilité du présent document et uniquement sur des constructions antérieures à la date d'opposabilité.
- Les annexes à condition de ne pas dépasser 30 m² de surface au sol totale.
- Les aménagements, travaux et extensions des installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'ils permettent d'en assurer la mise aux normes et la réduction des risques.



Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 : Accès et voirie

1 - ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et des véhicules de service (dénéigement, ordures ménagères,...).

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

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite en application de la réglementation accessibilité et du Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics dès validation de ce dernier.

Les nouveaux aménagements sur les chemins piétons doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite en application de la réglementation accessibilité et du Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics dès validation de ce dernier. Ceci concerne aussi bien les travaux sur nouvelles voies que sur les voies existantes.

Article A 4 : Desserte par les réseaux

1 - EAU

Toute nouvelle construction à usage d'habitat doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - EAUX USÉES

Dans toute la zone, conformément au zonage d'assainissement, toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans le cas d'absence de réseau, les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être directement et obligatoirement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

L'évacuation des eaux domestiques non traitées dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

3 - EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'infiltration des eaux de pluie sur l'unité foncière ou la récupération en cuve ou en citerne doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. A défaut, en cas d'exutoire d'un réseau d'eaux pluviales, les eaux pourront être dirigées vers celui-ci.



4 - RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, CÂBLE

Pour toute nouvelle voie, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télévision doivent être réalisés en souterrain.

Les raccordements privés sur les réseaux électriques, téléphonique et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain.

Article A 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

LE LONG DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Par rapport à la limite du domaine public, les nouvelles constructions doivent être implantées en respectant un retrait de 5 m minimum.

LE LONG DES VOIES DÉPARTEMENTALES

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum de la limite de l'emprise.

CAS PARTICULIERS

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Les reconstructions de bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui existant par la construction initiale.
- Les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques peuvent être implantés en contiguïté avec la limite ou en respectant un retrait minimal d'1m.

Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, de 3 mètres minimum.

CAS PARTICULIERS

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Les reconstructions de bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui existant par la construction initiale.
- Les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques peuvent être implantés en contiguïté avec la limite ou en respectant un retrait minimal d'1m.

RETRAIT PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau repérés sur les documents graphiques du PLU. Cette règle ne s'applique pas aux extensions ou modifications des constructions existantes sans diminution du recul préexistant à la date d'opposabilité de ce PLU.



RETRAIT PAR RAPPORT AUX ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Aucune construction ne peut être édiflée à moins de 30 mètres des espaces boisés classés. Cette règle ne s'applique pas aux extensions ou modifications des constructions existantes sans diminution du recul préexistant à la date d'opposabilité de ce PLU.

Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article A 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

DANS LE SECTEUR AH

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

Il n'est pas fait application de cette règle dans le cas :

- de construction ou d'installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- de reconstruction à l'identique de bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans.

Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.

2 - HAUTEUR MAXIMALE

Les constructions à usage d'habitation doivent respecter une hauteur maximale de 8 m.

Les constructions à usage agricole doivent respecter une hauteur maximale de 12 m.

3 - CAS PARTICULIERS

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre,
- aux constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

Article A 11 : Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES POUR TOUTES LES CONSTRUCTIONS

- Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage
- Leur architecture doit être compatible avec l'architecture traditionnelle de la région



- Tout pastiche, toute imitation de matériaux, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.
- Les couleurs violentes sur les parois extérieures sont prohibées.

En zone inondable, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux des crues.

POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION

Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au terrain.

Les exhaussements de terrains supérieurs à 0,5 mètres par rapport au terrain naturel et ayant lieu sur l'ensemble de l'emprise bâtie sont interdits.

Aspect des façades et revêtement

Sont interdites les couleurs vives ou trop claires, le blanc et les couleurs dissonantes par rapport à l'environnement, de même que l'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être recouverts.

La couleur des façades doit être comprise dans une gamme de teintes beiges à ocrées.

Toiture

Les toitures des constructions à usage d'habitation devront être à deux pentes, de pente supérieure à 30° et recouverte de teintes vieillies, non uniforme, d'aspect petit module.

POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE AGRICOLE

La couleur de tous bâtiments et menuiserie doit être comprise dans une gamme de teintes sombres, éteintes (non-pures) proches du noir (vert-gris, brun-rouge, bleu-anthracite) et se référer au nuancier présent en annexe 2.

Sont autorisés les matériaux bruts (tôle, fibrociment) à condition qu'ils soient teintés (teinte du vert, du beige, de l'ocre : le blanc pur est proscrit).

Les enduits et les peintures doivent permettre une bonne insertion dans le paysage : les teintes vives ou trop claires, ainsi que le blanc pur, sont interdites.

Les toitures des constructions à usage agricole devront être à deux pentes, de pente supérieure à 25°.

Les capteurs solaires sont autorisés.

Article A 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite en application de la réglementation accessibilité et du Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics dès validation de ce dernier.

Article A 13 : Espaces libres

OBLIGATION DE PLANTER

50% de l'unité foncière doit être conservée libre de construction et maintenue en surface de pleine terre végétalisée et non imperméabilisée.

Les nouvelles plantations doivent être constituées d'essences locales variées à l'exclusion des thuyas : arbres de haute tige, notamment fruitiers, charmes, hêtres, noisetiers, cornouillers, sureaux, houx, lierre, aubépine, etc. Se référer aux essences définies à l'annexe 1.



Les éléments permettant de lutter contre les phénomènes de ruissellements (haies, mares...) doivent être conservés.

Les citernes à gaz doivent être masquées par de la végétation d'essence locale.

ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les espaces boisés classés inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'urbanisme.

Ces dispositions ont pour effet :

- d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, quelle que soit l'opération qui pourrait en être la cause ;
- de soumettre à autorisation préalable expresse toute coupe et abattage d'arbres ;
- d'entraîner le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement.

Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.



5. TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



5.1. Chapitre Unique - Dispositions applicables à la zone N

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol autre que ceux énumérés à l'article N 2; hormis les clôtures.

DANS LES ZONES INONDABLES :

Les remblais sont interdits.

DANS LES ZONES HUMIDES DÉLIMITÉES SUR LES PLANS DE ZONAGE :

Aucune construction n'est autorisée.

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

DANS LA ZONE N

Sont autorisées sous condition de respecter les contraintes liées à l'existence d'éventuels sites archéologiques. :

- Les abris démontables sont autorisés à condition qu'ils représentent 20 m² d'emprise au sol maximale.
- Les aménagements conservatoires sont autorisés à condition qu'ils respectent le caractère des lieux avoisinants.
- Les constructions liées à l'activité agricole sont autorisées à condition qu'elles soient facilement démontables.
- Les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif sont autorisées

DANS LE SECTEUR NH

En plus des dispositions applicables à la zone N sont autorisés sous conditions :

- Les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation supérieure à 50% de l'emprise au sol de la construction initiale et qu'elles soient inférieures à 75m² d'emprise au sol. Cette disposition ne peut s'appliquer qu'une seule fois par construction existante à partir de la date d'opposabilité du présent document et uniquement sur des constructions antérieures à la date d'opposabilité.
- Le changement de destination de constructions existantes est autorisé à condition de ne pas modifier l'impact de la construction sur le milieu naturel.
- Les annexes à condition de ne pas dépasser 30 m² de surface au sol totale.
- Les aménagements, travaux et extensions des installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'ils permettent d'en assurer la mise aux normes et la réduction des risques.



EN SECTEUR ND

En plus des dispositions applicables à la zone N est autorisé le stationnement des caravanes isolées et l'aménagement de terrain de stationnement de caravanes et les campings à condition qu'ils respectent le caractère naturel de la zone.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article N 3 : Accès et voirie

1 - ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et des véhicules de service (déneigement, ordures ménagères,...).

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

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile doivent :

- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères et de sécurité civile,
- satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite en application de la réglementation accessibilité et du Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics dès validation de ce dernier.

Les nouveaux aménagements sur les chemins piétons doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite en application de la réglementation accessibilité et du Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics dès validation de ce dernier. Ceci concerne aussi bien les travaux sur nouvelles voies que sur les voies existantes.

Article N 4 : Desserte par les réseaux

Non réglementé

Article N 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

LE LONG DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Par rapport à la limite du domaine public, les nouvelles constructions doivent être implantées en respectant un retrait de 5 m minimum.

LE LONG DES VOIES DÉPARTEMENTALES

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum de la limite de l'emprise.



CAS PARTICULIERS

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Les reconstructions de bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui existant par la construction initiale.
- Les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques peuvent être implantés en contiguïté avec la limite ou en respectant un retrait minimal d'1m.

Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, un retrait minimal de 3 mètres minimum.

CAS PARTICULIERS

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Les reconstructions de bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui existant par la construction initiale.
- Les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques peuvent être implantés en contiguïté avec la limite ou en respectant un retrait minimal d'1m.

RETRAIT PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau repérés sur les documents graphiques du PLU. Cette règle ne s'applique pas aux extensions ou modifications des constructions existantes sans diminution du recul préexistant à la date d'opposabilité de ce PLU.

RETRAIT PAR RAPPORT AUX ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des espaces boisés classés. Cette règle ne s'applique pas aux extensions ou modifications des constructions existantes sans diminution du recul préexistant à la date d'opposabilité de ce PLU.

Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée

Article N 9 : Emprise au sol

Non règlementée

DANS LE SECTEUR NH

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

Il n'est pas fait application de cette règle dans le cas :

- de construction ou d'installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif,
- de reconstruction à l'identique de bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans.



Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

1 – MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.

2 – HAUTEUR MAXIMALE

Dans la zone N : la hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres.

Dans le secteur Nh : la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

3 – CAS PARTICULIERS

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
- aux équipements d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

Article N 11 : Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Aspect

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage

Tout pastiche, toute imitation de matériaux, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

Les couleurs violentes sur les parois extérieures sont prohibées. Le blanc est interdit.

Clôtures

Les clôtures seront constituées de haies vives, doublées ou non d'un grillage.

Les clôtures en murs pleins sont interdites.

En zone inondable, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux des crues.

Article N 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite en application de la réglementation accessibilité et du Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics dès validation de ce dernier.



Article N 13 : Espaces libres

OBLIGATION DE PLANTER

50% de l'unité foncière doit être conservée libre de construction et maintenue en surface de pleine terre végétalisée et non imperméabilisée.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes autorisées.

Les citernes à gaz doivent être masquées par de la végétation d'essence locale.

Les plantations et clôtures végétalisées devront être constituées d'essences définies en annexe 1.

ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les espaces boisés classés inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'urbanisme.

Ces dispositions ont pour effet :

- d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, quelle que soit l'opération qui pourrait en être la cause ;
- de soumettre à autorisation préalable expresse toute coupe et abattage d'arbres ;
- d'entraîner le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.



6. LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS



EMPLACEMENTS RESERVES				
N° ER	Affectation de l'emplacement	Bénéficiaire	Parcelles cadastrales	Superficie Emprise
1	Aménagement du carrefour et d'espaces publics	Commune	633 – 634 – 635 – 636	1 356 m ²
2	Aménagement d'un carrefour	Commune	644	240 m ²
3	Extension du château d'eau	Commune	1295	1 000 m ²
4	Accès à la zone AU	Commune	508	524 m ²
5	Aménagement d'un carrefour	Commune	21	171 m ²
6	Extension de l'air d'accueil de camping caravanning	Commune	149	1 234 m ²
7	Création d'un terrain de football	Commune	1423	3,52 ha
8	Construction d'équipements collectifs sur silo Est	Commune	637 – 638 – 642 – 646 – 673	4 545 m ²
9	Constructions d'un équipement d'intérêt collectif sur l'ancien silo centre	Commune	362 – 371 - 81	1 150 m ²
10	Extension de la maison de retraite	Commune	397	5 288 m ²
11	Création d'une liaison piétonnière	Commune	499 - 599	129 m ² 3,5 m ²



7. ÉLÉMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-7°



N°	1
Photo	
Localisation	
Description	<p>Maison bourgeoise du début du siècle en brique. Le terrain de la propriété est également identifié ainsi que la clôture qui délimite la propriété par rapport à l'espace public.</p>
Intérêt	<ul style="list-style-type: none"> - Édifice bâti de grande qualité architectural. - Édifice représentatif du style architectural du pays de Drouais. - La clôture constitue un élément urbain important pour cette partie de la commune en marquant notamment l'entrée de ville.
Prescription	<ul style="list-style-type: none"> - La clôture (mur bahut surmonté d'une haie de claire voie) doit rester en l'état. La construction d'un mur plein est strictement interdite. - La partie comprise entre la façade sur rue et la rue est inconstructible. - Les extensions et éventuelles annexes devront respecter l'aspect existant de la construction (gabarit, volumes, séquençage). La couleur ne fait pas partie de l'aspect à préserver. Les annexes doivent être inférieures à 60 m². - Le changement de couleur devra se faire dans une des teintes mentionnées par le nuancier fourni en annexe. - Les fenêtres doivent conserver leur aspect : à deux battants avec 6 carreaux.



N°	2	
Photo		
Localisation		
Description	Ancien lavoir situé en aval de l'église de Brezolles le long de la Meuvette.	
Intérêt	- Édifice bâti participant de l'identité communale.	
Prescriptions	- Les rénovations sont autorisées à condition qu'elles respectent l'aspect de la construction existante.	



N°	3
Photo	
Localisation	
Description	<p>Construction en brique située sur la place de l'église. C'est une des plus anciennes constructions de Brezolles.</p> <p>Elle est composée de brique et est recouverte d'enduit.</p>
Intérêt	<ul style="list-style-type: none"> - Édifice bâti de qualité architecturale - Édifice représentatif du style architectural du pays de Drouais et de la commune - Le volume de la construction et son emplacement jouent un rôle important dans l'organisation urbaine de la place de l'église
Prescriptions	<ul style="list-style-type: none"> - Les travaux de réhabilitation et de rénovation sur les façades doivent préserver l'aspect de la construction. - L'annexe située à l'extrémité Nord de la propriété doit conserver l'aspect apparent depuis le domaine public. Tous travaux de rénovations doit veiller à conserver l'aspect apparent de cette construction. - Les extensions et éventuelles annexes devront respecter l'aspect initial de la construction (couleurs, gabarit, volumes, séquençage). - Les fenêtres doivent conserver leur aspect : à deux battants avec 6 carreaux.



N°	4
Photo	
Localisation	
Description	<p>Maison bourgeoise en brique dans le style architectural du pays de Drouais. Le Mur qui ceinture la construction est également à préserver ainsi que le parc autour de la construction.</p>
Intérêt	<ul style="list-style-type: none"> - Édifice bâti de grande qualité architecturale - Édifice représentatif du style architectural du pays de Drouais et de la commune. - Le Mur qui ceinture la construction est à préserver en raison de l'alignement qu'il permet de respecter par rapport au domaine public. Le parc fait partie de la trame verte communale.
Prescriptions	<ul style="list-style-type: none"> - Les travaux de réhabilitation et de rénovation sur la façade doivent préserver l'aspect de la construction. - Les extensions et éventuelles annexes devront respecter l'aspect initial de la construction (couleurs, gabarit, volumes, séquençage). - Le parc est à conserver en l'état. Afin de respecter l'organisation originelle de la propriété, aucune construction ne pourra être autorisée entre la maison et le portail d'accès principal. - Les annexes de plus de 60 m² sont interdites - La clôture doit conserver son aspect apparent : mur bahut surmonté d'une grille de claire voie. - Le changement de couleur devra se faire dans une des teintes mentionnées par le nuancier fourni en annexe.



N°	5	
Photo		
Localisation		
Description	Maison bourgeoise en brique de la fin du 19 ^{ème} siècle avec son château d'eau	
Intérêt	<ul style="list-style-type: none"> - Édifice bâti de grande qualité architecturale - Édifice représentatif du style architectural du pays de Drouais et de la commune. - La tour remplit une fonction de point de repère urbain et joue un rôle important notamment en raison de son interface avec la place. 	
Prescriptions	<ul style="list-style-type: none"> - La tour et la construction doivent conserver leur aspect apparent. - La tour doit rester visible depuis le domaine public et toute construction qui masquerait cette visibilité est proscrite. - Les fresques et ornements sur les façades visibles depuis le domaine public ne peuvent être recouverts, elles doivent rester en l'état. - Le mur doit être conservé en l'état. Toute apposition visible depuis le domaine public est interdite. 	



N°	6
<p>Photo</p>	
<p>Localisation</p>	
<p>Description</p>	<p>Alignement de façades de constructions à usage d'habitation sur la rue de Thilières.</p>
<p>Intérêt</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Constructions anciennes représentatives de la qualité architecturale de la région. - L'alignement présente un intérêt urbain. Il marque l'entrée de ville sur la partie Nord du bourg centre. Il constitue une des composantes de la qualité architecturale et urbaine du centre bourg historique de Brezolles.
<p>Prescriptions</p>	<ul style="list-style-type: none"> - L'alignement sur rue doit rester en l'état. - En cas de travaux portant sur une des façades visibles depuis le domaine public : <ul style="list-style-type: none"> - Le choix des couleurs devra se faire dans une des teintes du nuancier fournit en annexe - Le séquençage des façades donnant sur rue doit rester identique. \$ - Les fenêtres doivent conserver leur aspect : à deux battants avec 6 carreaux.



N°	7
Photo	
Localisation	
Description	<p>Construction située sur la route de paris accueillant aujourd'hui de l'artisanat.</p> <p>L'édifice bâti, construit en brique, est de qualité et est représentatif de l'architecture locale.</p> <p>La façade de la construction est divisée en deux propriétés différentes.</p>
Intérêt	<ul style="list-style-type: none"> - La construction, est, par ses proportions et sa qualité architecturale notamment, de grande qualité. - Elle fait partie d'un ensemble de trois constructions remarquables qui constituent un point de repère important pour cette partie de la commune.
Prescriptions	<ul style="list-style-type: none"> - L'aspect de la construction doit être maintenu. <ul style="list-style-type: none"> - Le séquençage de la façade doit rester identique sur l'étage de la construction ; - les ouvertures supplémentaires ne seront autorisées qu'à la condition qu'elles respectent les proportions et le dimensionnement des autres ouvertures sur le rez-de-chaussée de la construction. Les ouvertures en anse sur la partie basse de la construction doivent rester en l'état. - Toutes les extensions et les éventuelles annexes doivent veiller à respecter l'harmonie du bâtiment principal notamment dans le choix des couleurs et dans le respect des proportions. - Les fenêtres doivent conserver leur aspect : à deux battants avec 6 carreaux.



N°	8
Photo	
Localisation	
Description	<p>Construction à fonction d'habitat située sur la route de Paris. L'édifice bâti, construit en brique, est de qualité et est représentatif de l'architecture locale.</p>
Intérêt	<ul style="list-style-type: none"> - La construction, est, par ses proportions et sa qualité architecturale notamment, de grande qualité. - Elle fait partie d'un ensemble de trois constructions remarquables qui constituent un point de repère important pour cette partie de la commune.
Prescriptions	<ul style="list-style-type: none"> - L'aspect de la construction doit être maintenu. - Le séquençage de la façade doit rester identique ; les ouvertures supplémentaires ne seront autorisées qu'à la condition qu'elles respectent les proportions et le dimensionnement des autres ouvertures. Les lucarnes notamment sont interdites. - Les fenêtres doivent conserver leur aspect : à deux battants avec 6 carreaux.



N°	9	
Photo		
Localisation		
Description	<p>Construction située sur la route de paris accueillant aujourd'hui d'activité</p> <p>L'édifice bâti, construit en brique, est de qualité et est représentatif de l'architecture locale.</p>	
Intérêt	<ul style="list-style-type: none"> - La construction, est, par ses proportions et sa qualité architecturale notamment, de grande qualité. - Elle fait partie d'un ensemble de trois constructions remarquables qui constituent un point de repère important pour cette partie de la commune. 	
Prescriptions	<ul style="list-style-type: none"> - L'aspect de la construction doit être maintenu. - Le séquençage de la façade doit rester identique ; les ouvertures supplémentaires ne seront autorisées qu'à la condition qu'elles respectent les proportions et le dimensionnement des autres ouvertures. - Toutes les extensions et les éventuelles annexes doivent veiller à respecter l'harmonie du bâtiment principal notamment dans le choix des couleurs et dans le respect des proportions. 	



N°	10
<p>Photo</p>	
<p>Localisation</p>	
<p>Description</p>	<p>Murs pleins composés de matériaux locaux cernant une construction à usage d'habitation au cœur du bourg de Brezolles.</p>
<p>Intérêt</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Ce mur permet d'assurer la continuité du bâti par rapport à la rue. - Il est représentatif de ce type d'édifice au centre du bourg par sa qualité.
<p>Prescriptions</p>	<ul style="list-style-type: none"> - L'aspect du mur doit être maintenu. . - La hauteur totale du mur doit rester identique. Aucune adjonction sur la partie supérieure du mur qui serait visible depuis le domaine public n'est autorisée.



N°	11
Photo	
Localisation	
Description	Maison bourgeoise imposante et de grande qualité architecturale.
Intérêt	<ul style="list-style-type: none"> - La construction est représentative du style architectural de la région. - La construction joue un rôle urbain et paysager. Elle fait partie de l'ensemble architectural et urbain de la place de l'église. Elle est visible depuis les étangs en contrebas et fait donc partie du front urbain de grande qualité visible depuis l'entrée de ville.
Prescriptions	<ul style="list-style-type: none"> - L'aspect de la façade sur rue de la construction doit être maintenu. La couleur, le séquençage des ouvertures, les ouvertures elles-mêmes, la hauteur de la construction doivent rester identiques. - Aucune extension ou apposition sur la façade sur rue n'est autorisée. - La partie visible depuis les étangs (rue de Verneuill) doit garder son aspect apparent. Les extensions ne seront autorisées qu'à condition qu'elles demeurent invisibles depuis ces points de vue.



N°	12
<p>Photo</p>	
<p>Localisation</p>	
<p>Description</p>	<p>Maison bourgeoise imposante et de grande qualité architecturale.</p>
<p>Intérêt</p>	<ul style="list-style-type: none"> - La construction est représentative du style architectural de la région. - La construction joue un rôle urbain et paysager. Elle fait partie de l'ensemble architectural et urbain de la place de l'église. Elle est visible depuis les étangs en contrebas et fait donc partie du front urbain de grande qualité visible depuis l'entrée de ville.
<p>Prescriptions</p>	<ul style="list-style-type: none"> - L'aspect de la façade sur rue de la construction doit être maintenu. La couleur, le séquençage des ouvertures, les ouvertures elles-mêmes, la hauteur de la construction doivent rester identiques. - Aucune extension ou apposition sur la façade sur rue n'est autorisée. - La partie visible depuis les étangs (rue de Verneuil) doit garder son aspect apparent. Les extensions ne seront autorisées qu'à condition qu'elles demeurent invisibles depuis ces points de vue.



N°	13
Photo	
Localisation	
Description	Façade sur rue de qualité (rue de Paris).
Intérêt	<ul style="list-style-type: none"> - La construction est représentative du style architectural de la région. - La construction joue un rôle urbain important en constituant un point de repère dans le tissu dense du bourg. Ce rôle de point de repère s'explique en partie par les proportions, les couleurs et le séquençage de la façade. Ces éléments la font légèrement ressortir par rapport aux constructions environnantes.
Prescriptions	<ul style="list-style-type: none"> - Les prescriptions ci dessous ne s'appliquent que sur la partie supérieure de la construction (à partir du premier étage inclus). Le rez-de-chaussée peut évoluer librement. - L'aspect de la façade sur rue de la construction doit être maintenu. La couleur, le séquençage des ouvertures, les ouvertures elles-mêmes, la hauteur de la construction doivent rester identiques. - Aucune extension ou apposition sur la façade n'est autorisée



N°	14	
Photo		
Localisation		
Description	<p>Murs pleins composés de matériaux locaux cernant une construction à usage d'habitation au cœur du bourg de Brezolles.</p>	
Intérêt	<ul style="list-style-type: none"> - Ce mur permet d'assurer la continuité du bâti par rapport à la rue. - Il est représentatif de ce type d'édifice au centre du bourg par sa qualité. 	
Prescriptions	<ul style="list-style-type: none"> - L'aspect du mur doit être maintenu. . - La hauteur totale du mur doit rester identique. Aucune adjonction sur la partie supérieure du mur qui serait visible depuis le domaine public n'est autorisée. 	



8. ANNEXES



8.1. Liste des végétaux recommandés pour la constitution des haies en bordure de voies et entre les propriétés

Abélia	Abélie
Acer Campestri	Erable champêtre
Berberis	Epine Vinette
Buxus Sempervirens	Buis
Carpinus Betulus	Charme
Callicarpa Badinieri	Calicarpe
Chaenomeles	Cognassier
Cornus Sanguinea ou Alba	Cornouillier
Corylus Avellana	Noisetier commun
Crataegus sp	Aubépine tout genre
Deutzia sp	Deutzia tout genre
Elaeagnus x Ebbingei	Chalef
Euonymus Europaeus	Fusain d'Europe
Ilex	Houx
Ligustrum sp	Troëne tout genre
Mahonia Aquifolium	Mahonie
Osmanthus	Osmanthus
Philadelphus sp	Seringat tout genre
Photinia red Robin	Photinie
Prunus Laurocerasus	Laurier Cerise
Prunus Lusitanica	Laurier du Portugal
Prunus spinosa	Prunellier
Spiraea x Vanhouttei	Spirée Vanhoutte
Syringa sp	Lilas tout genre
Taxus Baccata.	If commun
Viburnum sp	Viorne tout genre
Viburnum tinus	Laurier tin



8.2. Nuancier de couleurs des bâtiments d'activités et agricoles

POUR LES BARDAGES ACIER

4 familles de couleurs déclinées en colonnes, à partir du nuancier RAL et des références sur catalogue des fabricants de bardages acier ou aluminium laqués : 20 teintes de valeurs moyennes et foncées, proches des nuances de terres, des verts végétaux et des écorces des arbres.

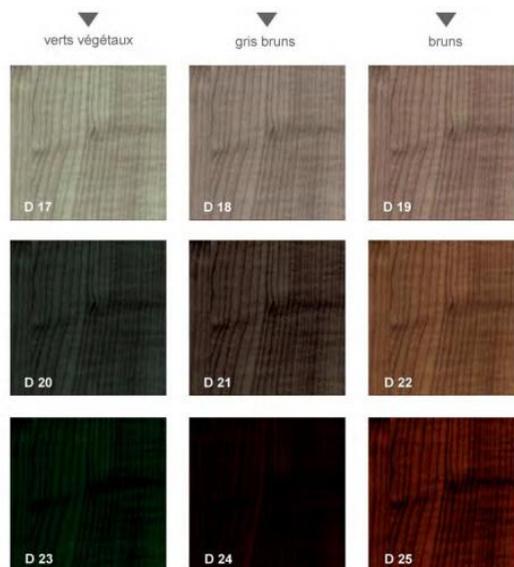
NOTA CONCERNANT LES TOITURES DES BÂTIMENTS AGRICOLES OU TECHNIQUES :

pour les toitures qui ne sont ni en tuile, ni en ardoise, on peut utiliser les 6 références de plaques nervurées en acier prélaqué suivantes : D04, D11, D12, D13, D14 et D16.



POUR LES BARDAGES BOIS

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



POUR LES MENUISERIES

9 teintes RAL déclinées en colonnes conçues pour s'harmoniser avec les palettes générales des bardages en aluminium ou acier laqués, ainsi qu'avec les nuances de bois lasurés.



Source : PNR de la Haute Vallée de Chevreuse – Couleurs et matières pour les grands bâtiments isolés.



8.3. Recommandations architecturales : « Pays Drouais – Fiches architecturales et paysagères - Valoriser le patrimoine du Pays de Drouais »



Source : CAUE 28 Eure et Loir et SIPAD Pays Drouais. – Septembre 2007.