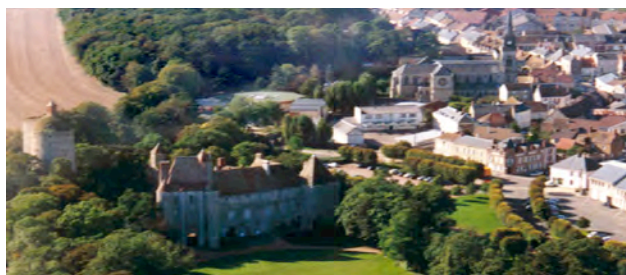


COMMUNE D'AUNEAU
Département d'Eure-et-Loir



2^{ème} modification du plan local d'urbanisme



3 – Règlement

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal le 26 juillet 2004

1^{ère} modification approuvée par le conseil municipal le 26 juillet 2006

Prescription de la 2^{ème} modification le 19 juin 2007

Arrêté du Maire prescrivant l'enquête publique le 24 avril 2008

2^{ème} modification approuvée le 11 juillet 2008

Mairie d'Auneau

avenue Gambetta - 28700 Auneau

tél : 02 37 31 70 20 ▪ fax : 02 37 31 29 47 ▪ e.mail : mairie-auneau@wanadoo.fr ▪ site : www.ville-auneau.fr



En Perspective Urbanisme & Aménagement, 2, rue des Côtes 28000 Chartres

él. : 02 37 30 26 75 ▪ fax : 02 37 36 94 45 ▪ courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr

2^{ème} modification du PLU d'Auneau

Règlement

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALESpage	2 à 3
ZONE UA	– Chapitre 1	page 4 à 11
ZONE UB	– Chapitre 2	page 12 à 19
ZONE UC	– Chapitre 3	page 20 à 27
ZONE UD	– Chapitre 4	page 28 à 34
ZONE UE	– Chapitre 5	page 35 à 40
ZONE UX	– Chapitre 6	page 41 à 48
ZONE AUh	– Chapitre 7	page 49 à 50
ZONE 1AUp	– Chapitre 8	page 51 à 54
ZONE 1AUX	– Chapitre 9	page 55 à 59
ZONE AUX	– Chapitre 10	page 60 à 61
ZONE 1AUy	– Chapitre 11	page 62 à 66
ZONE A	– Chapitre 12	page 67 à 71
ZONE N	– Chapitre 13	page 72 à 77

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et suivants, et R.123.21 et suivants du code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le Plan Local d'Urbanisme dont fait partie le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la **commune d'Auneau**, située dans le département de l'Eure et Loir.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles :

- du Code de l'Urbanisme : L.111.3, R.111-2, R.111-3, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15, R.111-21.
- du Code de la Construction et de l'Habitation,
- du Code Civil,
- du Code Minier,
- du Code Général des Impôts,
- de la Loi du Commerce et de l'Artisanat,
- du Règlement Sanitaire Départemental,
- relatives aux Servitudes d'Utilité Publique,
- relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- relatives à la domanialité publique (Code de la Voirie Routière),
- relatives à l'environnement,
- relatives aux lotissements,
- relatives au classement des infrastructures de transport terrestre (arrêté préfectoral du 23 mai 2000),
- relatives à l'arrêté ministériel du 29 juillet 1998.

Par ailleurs, les prescriptions concernant l'édification des clôtures, les installations et travaux divers, les démolitions, les ravalements les coupes et abattages d'arbres et les défrichements s'appliquent dans toutes les zones :

- a. clôtures : l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue aux articles R.441-1 à R.441-11 du code de l'urbanisme.
- b. installations et travaux divers : les installations et travaux divers sont soumis à déclaration préalable aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- c. démolitions : les démolitions sont soumises au permis de démolir prévu aux articles R.430-1 à R.430-27 du code de l'urbanisme.

- d. ravalements de façade : les ravalements sont soumis à déclaration préalable prévue aux articles R.422-2 et suivants du code de l'urbanisme.
- e. coupes et abattages d'arbres : les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés figurant au plan.
- f. défrichements : Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés suivant les articles L.311-1 à L.312-1 du code forestier.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal est divisé en zones et secteurs délimités sur les documents graphiques du dossier de modification à l'échelle 1/10 000^{ème} (pour la totalité de la commune) et 1/5000^{ème} pour le centre ville.

La zone urbaine :

- UA
- UB, avec le sous secteur UB_i,
- UC,
- UD,
- UE,
- UX, avec les sous secteurs UX1, et Uxm.

Les zones à urbaniser :

- AUH
- 1AUP,
- 1AUX, AUX,
- 1AUy.

La zone agricole :

- la zone A

La zone naturelle et forestière :

- la zone N et les secteurs Na, Nb, Nh, Ni, Nlr avec les sous-secteurs Nai, Nbi, Nli,

La destination de chaque zone est définie dans le présent règlement. La délimitation correspondante est reportée sur les documents graphiques dits « plans de zonage ».

Outre les dispositions ci-dessus relatives à la délimitation des zones et secteurs, les plans de zonage font apparaître :

Les espaces boisés classés :

Ces espaces sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement ou tout mode d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements.

Les emplacements réservés :

Ces emplacements sont destinés à la réalisation d'équipements ou d'ouvrages publics (voies, installations d'intérêt général, espaces verts, ...) auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-2 et R.123-17 du code de l'urbanisme.

Ils sont matérialisés sur les plans de zonage par un dessin spécifique, et sont en outre énumérés sur une liste spéciale.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles et le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles 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 ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

CHAPITRE 1 : ZONE U

ZONE UA – TISSU AGGLOMERE ANCIEN

CARACTERE DU SECTEUR

La zone UA est un secteur aggloméré dense correspondant au cœur historique de la commune.

Prioritairement voué à l'habitat, ce secteur accueille des activités commerciales, artisanales, de services, ainsi que divers équipements (Mairie, Poste, ...). Ces équipements et services au sens large du terme renforcent son rôle de pôle urbain. Le secteur est équipé de tous les réseaux de viabilité (eau potable, assainissement collectif, ...).

Le tissu bâti présente les caractéristiques suivantes :

- des constructions à l'alignement de la voie,
- implantées majoritairement de limites séparatives à limites séparatives latérales,
- d'une hauteur générale de 9 m à l'égout du toit (RDC + 2 étages),

Le secteur UA est concerné par un périmètre de protection visant à limiter l'urbanisation à proximité :

- de la Société LEGENDRE-DELPPIERRE (installation de stockage de produits phytosanitaires), située chemin des Pèlerins (P2).

Ces périmètres sont reportés au plan de zonage.

DESTINATION DU SECTEUR

Le secteur UA est destiné prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services nécessaires au fonctionnement d'un pôle aggloméré. Il doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

Le secteur UA étant concerné, pour partie par les périmètres de protection de l'établissement LEGENDRE-DELPPIERRE, il convient de limiter le nombre de personnes, afin de tenir compte des nécessités liées à la mise en œuvre du plan d'urgence.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions nouvelles à usage agricole.
- Les installations classées soumises au régime de l'autorisation.
- Les carrières, extraction de matériaux et gravières.
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les terrains aménagés, permanents ou temporaires, pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Le stationnement isolé de caravanes.
- Les garages et stationnements collectifs de caravanes à ciel ouvert.
- Les constructions légères destinées aux loisirs (maisons mobiles, bungalows...).
- Les stands et champs de tir, les pistes de karting, les parcs d'attractions, la création de plan d'eau ou d'étangs.
- Toute construction ou ouvrage, notamment d'élévation, de nature à porter atteinte à l'unité architecturale harmonieuse des lieux, comme par exemple tour, pylône de grande hauteur, mât, statue, silo.... Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics, d'intérêt général ou collectif.
- Dans les périmètres de protection de l'établissement LEGENDRE-DELPPIERRE repéré au plan de zonage, toute occupation et utilisation du sol non admise à l'article 2 du présent règlement.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1, ainsi que les suivantes sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :

- Les constructions à usage artisanal ne sont autorisées que si des dispositions sont prises pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.
- Les constructions à usage commercial, de bureaux et de services nécessaires au fonctionnement d'un pôle urbain.
- L'extension des activités existantes.
- Les abris de jardins sous réserve du respect des caractéristiques énoncées à l'article 11.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

Dans le secteur UA concerné par les périmètres de protection de l'établissement LEGENDRE-DELPYERRE.

- Les constructions ou l'extension des constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont reconnues nécessaires à l'exercice des activités de gardiennage, de surveillance,
- Les constructions ou l'extension des constructions à usage de services (restaurants d'entreprise, salle de réunion d'entreprise, ...) lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles présentes.
- La construction d'habitations nouvelles respectant un COS de 0.08, sous réserve de la mise en œuvre d'équipements de protection particulier (valeur d'étanchéité minimale, possibilité de couper en urgence le fonctionnement de la VMC, présence d'un point d'eau à chaque étage dans un local, mise en place de protections thermiques ou tout autre mesure adéquate).
- Les modifications des constructions existantes à usage d'habitation ou de bureau, sans changement de destination.
- La reconstruction à l'identique après sinistre, sauf pour ce qui concerne les établissements recevant du public.
- Les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place.
- Les extensions de constructions agricoles.
- Les aires de sports à condition qu'elles ne comportent pas de structure destinée à l'accueil du public.
- Les routes et voies de circulation de moins de 2 000 véhicules jour.
- Les voies SNCF de transport de marchandises.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES

Définition

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle

- Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).
- Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.
- Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

2 – VOIRIE

Définition

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Expression de la règle

- Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
 - à l'importance et à la destination des constructions projetées
 - aux besoins de circulation du secteur,
 - aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe un réseau séparatif.
- Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.
- Les mêmes dispositions s'appliquent aux opérations d'ensemble.

Eaux pluviales

- Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Conformément aux articles 640 et 641 du code civil, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux de piscines

- Les eaux de vidange ou de débordement des piscines contenant des éléments chlorés seront traitées par des dispositifs appropriés avant leur rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel.

3 - AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE)

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

4 - ANTENNES ET ANTENNES PARABOLIQUES

- Les antennes et antennes paraboliques, destinées à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, doivent être dissimulées pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

- Sans objet.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Expression de la règle

Les constructions **principales** doivent être édifiées :

- **soit à l'alignement de la voie publique, sur au moins la moitié de la longueur de leur façade, de façon à respecter le principe de la continuité des volumes bâtis**
- **soit en recul inférieur ou égal à 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques; la continuité de l'alignement sera alors assurée par des murs de clôture** conforme aux prescriptions de l'article UA11.

Les constructions **secondaires (annexes, garages)** pourront être implantés soit à l'alignement soit en recul supérieur ou égal à 5 mètres.

Exceptions

- La règle précédente ne s'applique pas dans les cas suivants :
 - les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).
 - la réalisation d'une extension et/ou surélévation du bâti qui ne respecte pas les règles précédentes sans aggraver la situation existante

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle

- Les constructions nouvelles doivent être édifiées soit :
 - sur une ou des limites séparatives. Dans ce cas, la marge de retrait du bâtiment non implantés en limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Exceptions

- La règle précédente ne s'applique pas (implantation libre) :
 - pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).
 - la réalisation d'une extension et/ou surélévation du bâti qui ne respecte pas les règles précédentes sans aggraver la situation existante

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Expression de la règle

- Sans objet.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Expression de la règle

- La hauteur des **constructions principales et de leurs extensions** est limitée à 9 m à l'égout du toit.
- La hauteur des **constructions annexes (dont garages, abris de jardin)** est limitée à 4,5 m au faîtage.

- Lorsque le projet intéresse une opération de restructuration portant sur une opération d'au moins 2000 m² de plancher ou d'au moins 20 % de la surface totale du terrain, une hauteur exceptionnelle de 11 mètres à l'égout pourra être admise pour contribuer à une meilleure qualité de l'architecture ou du paysage urbain.
- Il ne pourra être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.

Exceptions

- La règle précédente ne s'applique pas :
 - pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...),
 - pour les équipements collectifs publics nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante (gymnase, salle des fêtes, ...),

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Compte tenu du caractère ancien des constructions, en aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les constructions avoisinantes
- Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- Les rez-de-chaussée à vocation commerciale ou de services donnant sur la place du Marché et sur une partie de la rue Pasteur, au droit de l'église, doivent être conservés. Tout changement de destination de ces surfaces est donc interdit.
- Les extensions de bâtiments existants doivent de part leur forme, volume et matériaux correspondre aux caractéristiques de la construction principale.

1 - RENOVATION DU BATI ANCIEN

- On assurera la conservation des éléments d'architecture locale qui font la qualité du bâtiment.
- Les accès d'immeubles existants et indépendants des commerces, permettant l'accès aux logements situés aux étages supérieurs ou en cœur d'îlot, doivent être maintenus.
- Le choix des matériaux et des couleurs devra s'harmoniser aux matériaux locaux traditionnels.
- Les consolidations ou reconstructions des murs réalisés en béton, parpaings ou briques creuses devront être doublées de pierres ou enduites (couleurs utilisées traditionnellement).

2- FACADES

- Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.
- Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.
- Les percements doivent être plus hauts que larges (à l'exception des vitrines commerciales, des portes de garage, ...) et reprendre les proportions et le rythme de l'architecture locale.
- La couleur blanche est interdite pour les enduits

Sont autorisés pour tous les bâtiments

- Les enduits réalisés au mortier de chaux et sable faisant l'objet d'une finition grattée ou brossée.
- Les parements en pierre de taille apparente. Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.
- Les murs en moellons de pierres locales.

En outre, sont également autorisés, pour les annexes et les bâtiments à usage d'activité (agricole ou non) :

- Les bardages bois de couleur naturelle ou peints en gris-beige.
- Les bardages métalliques ou fibro-ciment peints de couleur brun clair, beige foncé ou gris soutenu ou de couleur ardoise.
- La couleur de l'enduit sera identique à celle de l'habitation. Néanmoins, l'utilisation du bois peut être admise dans la mesure où elle est compatible avec l'habitat ainsi que les espaces environnants.
- La tôle ondulée est interdite sauf extension de construction à usage agricole.

3 - TOITURES

Constructions à usage d'habitation, commerces, services et d'équipements

- **Les toitures des constructions principales devront être réalisées au moins à deux pans avec des pentes comprises entre 40 et 50 degrés.**
- Des dispositions différentes (1 pente) peuvent être autorisées pour certaines parties de toitures telles que **extensions, annexes, garages** auvents, vérandas, appentis,
- Les toitures terrasses représentant l'intégralité de la couverture du bâtiment sont interdites. Toutefois, pour les constructions à usage d'équipements collectifs, les toitures terrasses peuvent être autorisées.
- Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

Pour la couverture, seuls sont autorisés :

- L'ardoise naturelle ou tout matériau similaire.
- La tuile plate **d'une teinte brun rouge** ou tout matériau similaire.
- **En cas d'extension, le matériau existant sur la construction principale** pourra être autorisé sauf s'il s'agit de tôle ondulée brute.
- **Les constructions annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc, peuvent être couverts par des matériaux de substitution présentant le même aspect et la même consistance que les matériaux précédemment autorisés,**
- Pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif, des couvertures différentes sont admises et des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être autorisées.

Constructions à usage d'activité

- Les toitures doivent comporter au moins deux pans, avec des pentes comprises jusqu'à 50 degrés.

4 – OUVERTURES SUR TOITURE

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Lucarnes et chiens assis

- Les lucarnes doivent être conçues avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.
- Le fronton et les tympans doivent être en bois, maçonnerie ou pierre.
- Les ouvertures doivent affecter la forme rectangulaire plus haut que large de dimension inférieure aux fenêtres éclairant les pièces principales de la construction.

Châssis de toiture

- Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastré dans le pan de la toiture.

5 – MENUISERIES

- Le matériau préconisé pour les menuiseries de portes et fenêtres sera généralement le bois, avec une découpe en plusieurs carreaux reprenant la découpe traditionnelle pour les fenêtres.
- La couleur des menuiseries peintes (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser avec les enduits des façades.

6 - VERANDAS

- Elles doivent être accolées à la construction principale et peuvent être couverte par une toiture à un seul versant.

7 - CLOTURES

En application de l'article R. 421-12d, les clôtures sont soumises à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 11 juillet 2008).

Dispositions générales :

Les murs doivent être :

- soit en enduit au mortier de chaux et sable faisant l'objet d'une finition grattée ou broyée,
- soit en moellons de pierres locales jointoyés au nu du mur.

Clôtures sur voies publiques

- Elles devront être réalisées d'un mur plein n'excédant pas les 2 m.
- Pour les opérations d'ensemble à usage d'habitat :
 - d'un mur bahut d'une hauteur maximum d'1 m, dans la continuité des murs existants surmonté ou non d'une grille ou grillage peints (les couleurs vives sont à proscrire). L'ensemble ne devra pas excéder 2 m.
 - Les murs bahuts, répondant aux caractéristiques précitées, pourront être doublés d'une haie d'essences locales.
- Les poteaux en béton et les plaques béton sont interdits.

Clôtures en limites séparatives et sur fond de parcelle

- Elles devront être réalisées soit :
 - d'un mur plein n'excédant pas les 2 m, hauteur dans la continuité des murs pleins existants,
 - d'un grillage de couleur sombre, d'une hauteur comprise entre 1,20 et 1,80 mètre, doublé ou non d'une haie d'essences locales, préférées aux végétaux exotiques, persistants .
- Les poteaux en béton brut et les plaques béton brutes **seront enduits**.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², compris les accès.
- Pour toute modification de l'aménagement intérieur créant un ou plusieurs logements, il sera demandé deux places de stationnement par logement créé.
- Le nombre de places de stationnement est défini, ci-dessous, par type de constructions ou d'établissements, il sera créé :

Constructions à usage d'habitat individuel

- au moins deux places de stationnement par logement sur la propriété.

Constructions d'habitations collectives

- Deux places de stationnement seront prévues par logement.
- Les aires de stationnement nécessaires aux "deux roues" et aux voitures d'enfants devront être également aménagées.

Bureaux privés ou publics

- Une surface au moins égale à 60 % de la superficie de plancher hors œuvre brute de la construction sera affectée au stationnement.

Constructions à usage commercial et artisanal

- Pour une surface d'activité inférieure ou égale à 150 m², il n'est pas exigé de place de stationnement.
- Lorsque la surface d'activité est supérieure à 150 m², une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente supplémentaire sera prévue.

Etablissements d'enseignement

- Une place par classe pour les établissements du 1^{er} degré,
- Deux places par classe pour les établissements du 2^{ème} degré.
- Ces établissements devront comporter en outre une aire de stationnement pour les véhicules à 2 roues.

Salles de spectacles ou de réunions - Hôtels - Restaurants

- Des places de stationnement seront aménagées dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

Autres

- Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules sont à aménager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et engazonnement.
- Les surfaces du domaine public réservées au stationnement devront faire l'objet d'un accompagnement paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et engazonnement.
- Les opérations d'ensemble devront comporter au moins 20 % d'espaces communs affectés à l'usage de la voirie, d'espaces verts et d'aires de jeux.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le COS est fixé à 2.

Dans le secteur UA concerné par les périmètres de protection de l'établissement LEGENDRE-DELPYERRE,

- le COS est fixé à 0,08 pour les constructions nouvelles.

CHAPITRE 2 : ZONE U

ZONE UB – TISSU AGGLOMERE RECENT

CARACTERE DU SECTEUR

La zone UB regroupe des secteurs agglomérés correspondant aux premières phases d'extension pavillonnaires, le long de la zone UA ainsi qu'à Equillemont et à la Chaumière

Prioritairement voué à l'habitat, ce secteur accueille des activités commerciales, artisanales, de services. Tous les secteurs UB ne sont pas équipés du réseau d'assainissement collectif.

Le tissu bâti présente les caractéristiques suivantes :

- des constructions à l'alignement de la voie et en retrait,
- implantées sur une limite séparative ou non,
- d'une hauteur générale de 7 m à l'égout du toit (RDC + 1 étage).

Le secteur UB est concerné par les deux périmètres de protection visant à limiter l'urbanisation à proximité de la Société LEGENDRE-DELPierre (installation de stockage de produits phytosanitaires), située chemin des Pèlerins.

Ces périmètres sont reportés au plan de zonage.

DESTINATION DU SECTEUR

Le secteur UB est destiné prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services nécessaires au fonctionnement d'un pôle aggloméré. Il doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

Le secteur UB étant concerné pour partie, par les périmètres de protection des établissements LEGENDRE-DELPierre, il convient de limiter le nombre de personnes, afin de tenir compte des nécessités liées à la mise en œuvre du plan d'urgence.

La zone inondable de l'Aunay est identifiée dans ce secteur par un indice d'inondation « i ».

Cette zone doit respectée les objectifs de la circulaire du 24/01/1994 (JO du 10/04/1994) relative à la prévention des inondations et à la gestions des zones inondables.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions nouvelles à usage agricole.
- Les installations classées soumises au régime l'autorisation.
- Les carrières, extraction de matériaux et gravières.
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les terrains aménagés, permanents ou temporaires, pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Le stationnement isolé de caravanes.
- Les garages et stationnements collectifs de caravanes à ciel ouvert

Les constructions légères destinées aux loisirs (maisons mobiles, bungalows, ...).

- Les stands et champs de tir, les pistes de karting, les parcs d'attraction, la création de plan d'eau ou d'étangs.
- Toute construction ou ouvrage, notamment d'élévation, de nature à porter atteinte à l'unité architecturale harmonieuse des lieux, comme par exemple tour, pylône de grande hauteur, mât, statue, silo.... Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics, d'intérêt général ou collectif.
- Dans les périmètres de protection des établissements LEGENDRE-DELPPIERRE repérés au plan de zonage, toute occupation et utilisation du sol non admise à l'article 2 du présent règlement.

En secteur UB i

- Les constructions de toute nature susceptibles de faire obstacle à l'écoulement temporaire ou permanent des eaux, à **l'exception de celles décrites dans l'article UB 2**
- Les reconstructions après sinistre causé par l'inondation.
- Tout remblaiement ou endiguement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou à la mise hors d'eau de l'emprise immédiate des constructions et de leurs aires d'accès.
- Les clôtures de toute nature susceptibles de faire obstacle à l'écoulement temporaire permanent des eaux en particulier, les clôtures pleines implantées perpendiculairement au sens d'écoulement des crues.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1, ainsi que les suivantes sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :

- Les constructions à usage artisanal ne sont autorisées que si des dispositions sont prises pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.
- Les nouvelles installations classées soumises au régime de la déclaration à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants d'un tissu urbain dense,
 - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,
 - que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les équipements existants (voirie...) et autres équipements collectifs.
- Les constructions à usage commercial, de bureaux et de services nécessaires au fonctionnement d'un pôle urbain.
- L'extension et la diversification dans le même domaine des activités existantes admises.
- Les abris de jardins sous réserve du respect des caractéristiques énoncées à l'article 11.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

Dans le secteur concerné par les périmètres de protection des établissements LEGENDRE-DELPPIERRE.

- Les constructions ou l'extension des locaux pour les activités industrielles existantes qui engendrent les distances d'isolement ou pour les activités industrielles similaires, si elles ne provoquent pas l'augmentation du risque.
- L'extension des constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités de gardiennage, de surveillance ...pour les activités industrielles existantes.
- Les rénovations, modifications, aménagements ou extensions des constructions existantes à usage d'habitation ou de bureau, sans changement de destination. Ces extensions ne pourront être autorisées que si elles ne créent pas de logement supplémentaire (pour les habitations), et si elles ne conduisent pas à une augmentation notable de l'effectif (une augmentation de 10% peut être tolérée). Dans ce dernier cas, il est nécessaire d'intégrer des prescriptions techniques particulières telles que renforcement de l'étanchéité d'un local, présence d'un point d'eau, équipement en masques respiratoires, possibilité d'interrompre la VMC, mise en place de protection thermique.
- La reconstruction à l'identique après sinistre, sauf pour ce qui concerne les établissements recevant du public.
- Les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci, et qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place.
- Les extensions de construction agricole.
- Les voies SNCF de transport de marchandises.
- Les constructions ou l'extension des constructions à usage de services (restaurants d'entreprise, salle de réunion d'entreprise, ...) lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles présentes.

- La construction d'habitations nouvelles respectant un COS de 0.08, sous réserve de la mise en œuvre d'équipements de protection particulier (valeur d'étanchéité minimale, possibilité de couper en urgence le fonctionnement de la VMC, présence d'un point d'eau à chaque étage dans un local, mise en place de protections thermiques ou tout autre mesure adéquate).
- Les aires de sports à condition qu'elles ne comportent pas de structure destinée à l'accueil du public.

En secteur UB i

- **Les constructions nouvelles peuvent être autorisées dans la mesure où elles ne sont pas susceptibles de faire obstacle à l'écoulement temporaire ou permanent des eaux et s'il est possible d'assurer la sécurité des personnes et des biens.**
- Pour qu'une construction soit autorisée, son plancher le plus bas devra être rehaussé au minimum de 0.20 m par rapport au niveau de la crue centennale ou à défaut des plus hautes eaux connues ou estimées.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES

Définition

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle

- Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).
- Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.
- Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- **Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que si l'accès est établi sur la voie ou la gêne pour la circulation est la moindre.**

2 – VOIRIE

Définition

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Expression de la règle

- Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
 - à l'importance et à la destination des constructions projetées,
 - aux besoins de circulation du secteur,
 - aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe un réseau séparatif.
- Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.
- Les mêmes dispositions s'appliquent aux opérations d'ensemble.

Eaux pluviales

- Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau le collectant.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Conformément aux articles 640 et 641 du code civil, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales
- Sur les terrains d'une surface supérieure à 1000 m², les eaux pluviales des constructions seront traitées localement (pas de rejet dans le réseau public), sauf impossibilité technique.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux de piscines

- Les eaux de vidange ou de débordement des piscines contenant des éléments chlorés seront traitées par des dispositifs appropriés avant leur rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel.

3.- AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE)

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

4 - ANTENNES ET ANTENNES PARABOLIQUES

- Les antennes et antennes paraboliques, destinées à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, doivent être dissimulées pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.
- Pour les opérations d'ensemble présentant plus de cinq lots, une installation collective sera exigée.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

- Sans objet.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Expression de la règle

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Lorsque l'implantation des constructions à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer n'est pas réalisée, le recul minimum à observer vis-à-vis de l'alignement doit être de 5 mètres.

Toutefois, en cas d'implantation en recul, la continuité de l'alignement devra être marquée par un mur plein en clôture conforme aux prescriptions de l'article UB11.

Exceptions

- La règle précédente ne s'applique pas dans les cas suivants :
 - pour la reconstruction après sinistre,

- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).
- pour la réalisation d'une extension et/ou surélévation du bâti qui ne respecte pas les règles précédentes sans aggraver la situation existante

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle

- Les constructions nouvelles doivent être édifiées soit :
 - en limite(s) séparative(s),
 - à une distance minimale de 4m de la dite limite.

Exceptions

- La règle précédente ne s'applique pas (implantation libre) :
 - pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).
 - pour la réalisation d'une extension et/ou surélévation du bâti, qui ne respecte pas les règles précédentes, sans aggraver la situation existante.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Expression de la règle

- L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 35 % de la superficie totale de la parcelle à la date d'approbation du présent règlement.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Expression de la règle

- La hauteur des constructions est limitée à 7 m à l'égout du toit.
- La hauteur des bâtiments annexes (dont abris de jardin) est limitée à 4,5 m au faîtage.
- Il ne pourra être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.

Exceptions

- La règle précédente ne s'applique pas :
 - pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...),
 - pour les équipements collectifs publics nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante (gymnase, salle des fêtes, ...),
 - **pour la réalisation d'une extension et/ou d'une surélévation du bâti qui ne respecte pas les règles précédentes sans aggraver la situation existante.**

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les constructions avoisinantes.

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

- Les extensions de bâtiments existants doivent de part leur forme, volume et matériaux correspondre aux caractéristiques de la construction principale.

1 - RENOVATION DU BATI ANCIEN

- On assurera la conservation des éléments d'architecture locale qui font la qualité du bâtiment.
- Le choix des matériaux et des couleurs devra s'harmoniser aux matériaux locaux traditionnels.
- Les consolidations ou reconstructions des murs réalisés en béton, parpaings ou briques creuses devront être doublées de pierres ou enduites (couleurs utilisées traditionnellement).

2- FACADES

- Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.
- Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.
- Les percements doivent être plus hauts que larges (à l'exception des vitrines commerciales, des portes de garage, ...) et reprendre les proportions et le rythme de l'architecture locale.
- La couleur blanche est interdite pour les enduits

Sont autorisés pour tous les bâtiments

- Les enduits réalisés au mortier de chaux et sable faisant l'objet d'une finition grattée ou brossée.
- Les parements en pierre de taille apparente. Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.
- Les murs en moellons de pierres locales.

En outre, sont également autorisés, pour les annexes et les bâtiments à usage d'activité (agricole ou non) :

- Les bardages bois de couleur naturelle ou peints en gris-beige.
- Les bardages métalliques ou fibro-ciment peints de couleur brun clair, beige foncé ou gris soutenu ou de couleur ardoise.
- La couleur de l'enduit sera identique à celle de l'habitation. Néanmoins, l'utilisation du bois peut être admise dans la mesure où elle est compatible avec l'habitat ainsi que les espaces environnants.
- La tôle ondulée est interdite sauf extension de construction à usage agricole.

3- TOITURES

Constructions à usage d'habitation, commerces, services et d'équipements

- **Les toitures des constructions principales devront être réalisées au moins à deux pans avec des pentes comprises entre 40 et 50 degrés.**
- Des dispositions différentes (1 pente) peuvent être autorisées pour certaines parties de toitures telles que **extensions, annexes, garages** auvents, vérandas, appentis,
- Les toitures terrasses représentant l'intégralité de la couverture du bâtiment sont interdites. Toutefois, pour les constructions à usage d'équipements collectifs, les toitures terrasses peuvent être autorisées.
- Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

Pour la couverture, seuls sont autorisés :

- L'ardoise naturelle ou tout matériau similaire.
- La tuile plate **d'une teinte brun rouge ou d'aspect similaire.**
- **En cas d'extension, le matériau existant sur la construction principale** pourra être autorisé sauf s'il s'agit de tôle ondulée brute.
- **Les constructions annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc, peuvent être couverts par des matériaux de substitution présentant le même aspect et la même consistance que les matériaux précédemment autorisés,**

- Pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif, des couvertures différentes sont admises et des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être autorisées.

Constructions à usage d'activité

- Les toitures doivent comporter au moins deux pans, avec des pentes comprises jusqu'à 50 degrés.

4 – OUVERTURES SUR TOITURE

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Lucarnes et chiens assis

- Les lucarnes doivent être conçues avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.
- Le fronton et les tympans doivent être en bois, maçonnerie ou pierre.
- Les ouvertures doivent affecter la forme rectangulaire plus haut que large de dimension inférieure aux fenêtres éclairant les pièces principales de la construction.

Châssis de toiture

- Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastré dans le pan de la toiture.

5 – MENUISERIES

- Le matériau préconisé pour les menuiseries de portes et fenêtres sera généralement le bois, avec une découpe en plusieurs carreaux reprenant la découpe traditionnelle pour les fenêtres.
- La couleur des menuiseries peintes (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser avec les enduits des façades.

6 - VERANDAS

- Elles doivent être accolées à la construction principale et peuvent être couvertes par une toiture à un seul versant.

7 - CLOTURES

En application de l'article R. 421-12d, les clôtures sont soumises à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 11 juillet 2008).

Dispositions générales :

Les murs doivent être :

- soit en enduit au mortier de chaux et sable faisant l'objet d'une finition grattée ou brossée,
- soit en moellons de pierres locales jointoyés au nu du mur.

Clôtures sur voies publiques

- Elles devront être réalisées:
 - d'un mur plein n'excédant pas les 2 m,
 - d'un mur bahut d'une hauteur maximum d'1 m, dans la continuité des murs existants, surmonté ou non d'une grille ou grillage peints (les couleurs vives sont à proscrire). L'ensemble ne devra pas excéder 2 m. Les murs bahuts, répondant aux caractéristiques précitées, pourront être doublés d'une haie d'essences locales.
- Les plaques béton sont interdites.
- Les coffrets de raccordement à l'électricité, au gaz et boîtes aux lettres seront impérativement encastrés.

Clôtures en limites séparatives et sur fond de parcelle

- Elles devront être réalisées soit :
 - d'un mur plein n'excédant pas les 2 m, hauteur dans la continuité des murs pleins existants,
 - d'un grillage de couleur sombre, d'une hauteur comprise entre 1,20 et 2,00 m, doublé ou non d'une haie d'essences locales.
- Les poteaux en béton brut et les plaques béton brutes seront enduits.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², compris les accès.
- Pour toute modification de l'aménagement intérieur créant un ou plusieurs logements, il sera demandé deux places de stationnement par logement créé.
- Le nombre de places de stationnement est défini, ci-dessous, par type de constructions ou d'établissements, il sera créé :

Constructions à usage d'habitat individuel

- au moins deux places de stationnement par logement sur la propriété.

Constructions d'habitations collectives

- Deux places de stationnement seront prévues par logement.
- Les aires de stationnement nécessaires aux "deux roues" et aux voitures d'enfants devront être également aménagées.

Bureaux privés ou publics

- Une surface au moins égale à 60 % de la superficie de plancher hors œuvre brute de la construction sera affectée au stationnement.

Constructions à usage commercial et artisanal

- Pour une surface d'activité inférieure ou égale à 150 m², il n'est pas exigé de place de stationnement.
- Lorsque la surface d'activité est supérieure à 150 m², une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente supplémentaire sera prévue.

Etablissements d'enseignement

- Une place par classe pour les établissements du 1^{er} degré,
- Deux places par classe pour les établissements du 2^{ème} degré.
- Ces établissements devront comporter en outre une aire de stationnement pour les véhicules à 2 roues.

Salles de spectacles ou de réunions - Hôtels - Restaurants

- Des places de stationnement seront aménagées dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

Autres

- Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules sont à aménager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et engazonnement.
- Les surfaces du domaine public réservées au stationnement devront faire l'objet d'un accompagnement paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et engazonnement.
- Les opérations d'ensemble devront comporter au moins 25 % d'espaces communs affectés à l'usage de la voirie, d'espaces verts et d'aires de jeux.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- **Le COS est fixé à 1 pour toutes les constructions**

Dans le secteur UB concerné par les périmètres de protection des établissements LEGENDRE-DELPYERRE,

- le COS est fixé à 0,08 pour les constructions nouvelles.

CHAPITRE 3 : ZONE U
ZONE UC – TISSU AGGLOMERE TRES RECENT

CARACTERE DU SECTEUR

La zone UC est un secteur aggloméré correspondant aux opérations les plus récentes de constructions, sous forme de pavillons avec jardins et collectifs bas.

Prioritairement voué à l'habitat, ce secteur accueille des activités commerciales, artisanales, de services. L'intégralité du secteur UC n'est pas équipée du réseau d'assainissement collectif.

Le tissu bâti présente les caractéristiques suivantes :

- des constructions à l'alignement de la voie et en retrait,
- implantées sur une limite séparative ou non,
- d'une hauteur générale de 7 m à l'égout du toit (RDC + 1 étage).

DESTINATION DU SECTEUR

Le secteur UC est destiné prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services nécessaires au fonctionnement d'un pôle aggloméré. Il doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions nouvelles à usage agricole.
- Les installations classées soumises au régime l'autorisation.
- Les carrières, extraction de matériaux et gravières.
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les terrains aménagés, permanents ou temporaires, pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Le stationnement isolé de caravanes.
- Les garages et stationnements collectifs de caravanes à ciel ouvert.
- Les constructions légères destinées aux loisirs (maisons mobiles, bungalows, ...).
- Les stands et champs de tir, les pistes de karting, les parcs d'attractions, la création de plan d'eau ou d'étangs.
- Toute construction ou ouvrage, notamment d'élévation, de nature à porter atteinte à l'unité architecturale harmonieuse des lieux, comme par exemple tour, pylône de grande hauteur, mât, statue, silo, Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics, d'intérêt général ou collectif.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1, ainsi que les suivantes sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :

- Les constructions à usage artisanal ne sont autorisées que si des dispositions sont prises pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.
- Les nouvelles installations classées soumises au régime de la déclaration à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants d'un tissu urbain dense,
 - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,
 - que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les équipements existants (voirie, ...) et autres équipements collectifs.
- Les constructions à usage commercial, de bureaux et de services nécessaires au fonctionnement d'un pôle urbain.
- L'extension des activités admises d'une limite maximale de 30 % de l'emprise de la construction existante à la date d'approbation du présent document.
- Les abris de jardins sous réserve du respect des caractéristiques énoncées à l'article 11.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES

Définition

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle

- Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).
- Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.
- Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- **Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que si l'accès est établi sur la voie ou la gêne pour la circulation est la moindre.**

2 – VOIRIE

Définition

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Expression de la règle

- Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
 - à l'importance et à la destination des constructions projetées,
 - aux besoins de circulation du secteur,
 - aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe un réseau séparatif.
- Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.
- Les mêmes dispositions s'appliquent aux opérations d'ensemble.

Eaux pluviales

- Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Conformément aux articles 640 et 641 du code civil, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales
- Sur les terrains d'une surface supérieure à 1000 m², les eaux pluviales des constructions seront traitées localement (pas de rejet dans le réseau public), sauf impossibilité technique.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux de piscines

- Les eaux de vidange ou de débordement des piscines contenant des éléments chlorés seront traitées par des dispositifs appropriés avant leur rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel.

3.- AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE)

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

4 - ANTENNES ET ANTENNES PARABOLIQUES

- Les antennes et antennes paraboliques, destinées à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, doivent être dissimulées pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

Pour les opérations d'ensemble présentant plus de cinq lots, une installation collective sera exigée.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Expression de la règle

- Pour être constructible, et afin de préserver la forme d'urbanisation existante dans ce secteur, un terrain doit présenter une surface minimale de 500 m² et présenter des caractéristiques telles qu'il devra être possible d'y inscrire un rectangle de 8m x 10m.

Exceptions

- La règle précédente ne s'applique pas dans les cas suivants :
 - pour la réalisation d'une extension, ou d'une annexe (dépendance, garage, abri, auvent, véranda, ...);
 - pour la reconstruction après sinistre,
 - les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Expression de la règle

- Par rapport à la voie, les constructions nouvelles doivent être édifiées à un recul minimum de :
 - 5 m pour les constructions à usage d'habitation individuelle,
 - 10 m pour toute autre construction et notamment celles à usage d'équipements collectifs publics et les bâtiments collectifs à usage d'habitation.
- Le recul par rapport à la voie devra être accompagné d'un traitement végétal ou engazonné.

Exceptions

- La règle précédente ne s'applique pas dans les cas suivants :
 - les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...),
 - pour la réalisation d'une extension et/ou surélévation du bâti, qui ne respecte pas les règles précédentes, sans aggraver la situation existante.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle

- Les constructions nouvelles doivent être édifiées soit :
 - en limite(s) séparative(s),
Pour les constructions individuelles dont la superficie du terrain est supérieure à 1000 m², l'implantation en limite séparative est interdite.
 - à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4m de la limite.
- Dans le cas d'opération groupée, les constructions pourront être implantées en limite(s) séparative(s).

Exceptions

- La règle précédente ne s'applique pas (implantation libre) :
 - pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).
 - pour la réalisation d'une extension et/ou surélévation du bâti qui ne respecte pas les règles précédentes sans aggraver la situation existante.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être séparées par une distance, d'au moins 4 mètres pour les individuels et 10 mètres pour les collectifs.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

- Sans objet.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Expression de la règle

- La hauteur des **constructions principales et de leurs extensions** est limitée à 6 m à l'égout du toit.
- **La hauteur des constructions annexes (dont garages et abris de jardin) est limitée à 4,5 m au faîtage.**
- Il ne pourra être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.

Exceptions

- La règle précédente ne s'applique pas :
 - pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...),
 - pour les équipements collectifs publics nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante (gymnase, salle des fêtes, ...),

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Compte tenu du caractère ancien des constructions, en aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- Les extensions de bâtiments existants doivent de part leur forme, volume et matériaux correspondre aux caractéristiques de la construction principale.

1 - RENOVATION DU BATI ANCIEN

- On assurera la conservation des éléments d'architecture locale qui font la qualité du bâtiment.
- Le choix des matériaux et des couleurs devra s'harmoniser aux matériaux locaux traditionnels.
- Les consolidations ou reconstructions des murs réalisés en béton, parpaings ou briques creuses devront être doublées de pierres ou enduites (couleurs utilisées traditionnellement).

2- FACADES

- Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.
- Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.
- Les percements doivent être plus hauts que larges (à l'exception des vitrines commerciales, des portes de garage, ...) et reprendre les proportions et le rythme de l'architecture locale.
- La couleur blanche est interdite pour les enduits

Sont autorisés pour tous les bâtiments

- Les enduits réalisés au mortier de chaux et sable faisant l'objet d'une finition grattée ou brossée.
- Les parements en pierre de taille apparente. Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.
- Les murs en moellons de pierres locales.

En outre, sont également autorisés, pour les annexes et les bâtiments à usage d'activité (agricole ou non) :

- Les bardages bois de couleur naturelle ou peints en gris-beige.
 - Les bardages métalliques ou fibro-ciment peints de couleur brun clair, beige foncé ou gris soutenu ou de couleur ardoise
- l'utilisation du bois peut être admise dans la mesure où elle est compatible avec l'habitat ainsi que les espaces environnants.
- La tôle ondulée est interdite sauf extension de construction à usage agricole.

3- TOITURES

Constructions à usage d'habitation, commerces, services et d'équipements

- **Les toitures des constructions principales devront être réalisées au moins à deux pans avec des pentes comprises entre 40 et 50 degrés.**
- Des dispositions différentes (1 pente) peuvent être autorisées pour certaines parties de toitures telles que **extensions, annexes, garages** auvents, vérandas, appentis,
- Les toitures terrasses représentant l'intégralité de la couverture du bâtiment sont interdites. Toutefois, pour les constructions à usage d'équipements collectifs, les toitures terrasses peuvent être autorisées.
- Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

Pour la couverture, seuls sont autorisés :

- L'ardoise naturelle ou tout matériau similaire.
- La tuile plate **d'une teinte brun rouge ou d'aspect similaire.**
- **En cas d'extension, le matériau existant sur la construction principale** pourra être autorisé sauf s'il s'agit de tôle ondulée brute.
- **Les constructions annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc, peuvent être couverts par des matériaux de substitution présentant le même aspect et la même consistance que les matériaux précédemment autorisés,**
- Pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif, des couvertures différentes sont admises et des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être autorisées.

Constructions à usage d'activité

- Les toitures doivent comporter au moins deux pans, avec des pentes comprises jusqu'à 50 degrés.

4 – OUVERTURES SUR TOITURE

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Lucarnes et chiens assis

- Les lucarnes doivent être conçues avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.
- Le fronton et les tympans doivent être en bois, maçonnerie ou pierre.
- Les ouvertures doivent affecter la forme rectangulaire plus haut que large de dimension inférieure aux fenêtres éclairant les pièces principales de la construction.

Châssis de toiture

- Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrement dans le pan de la toiture.

5 – MENUISERIES

- Le matériau préconisé pour les menuiseries de portes et fenêtres sera généralement le bois, avec une découpe en plusieurs carreaux reprenant la découpe traditionnelle pour les fenêtres.
- La couleur des menuiseries peintes (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser avec les enduits des façades.

6 - VERANDAS

- Elles doivent être accolées à la construction principale et peuvent être couvertes par une toiture à un seul versant.

7 - CLOTURES

En application de l'article R. 421-12d, les clôtures sont soumises à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 11 juillet 2008).

Dispositions générales :

Les murs doivent être :

- soit en enduit au mortier de chaux et sable faisant l'objet d'une finition grattée ou broyée,
- soit en moellons de pierres locales jointoyés au nu du mur.

Clôtures sur voies publiques

- Elles devront être réalisées:
- d'un mur plein n'excédant pas les 2 m.
- d'un mur bahut d'une hauteur maximum d'1 m, dans la continuité des murs existants, surmonté ou non d'une grille ou grillage peints (les couleurs vives sont à proscrire). L'ensemble ne devra pas excéder 2 m.
 - Les murs bahuts, répondant aux caractéristiques précitées, pourront être doublés d'une haie d'essences locales.
- Les plaques béton sont interdites.

Clôtures en limites séparatives et sur fond de parcelle

- Elles devront être réalisées soit :
 - d'un mur plein n'excédant pas les 2 m, hauteur dans la continuité des murs pleins existants,
 - d'un grillage de couleur sombre, d'une hauteur comprise entre 1,20 et 1,80 mètre, doublé d'une haie d'essences locales.
- Pour les opérations d'ensemble à usage d'habitat ce dernier principe de clôture sera retenu.
- Les poteaux en béton brut et les plaques béton brutes seront enduits.
 - Les coffrets de raccordement à l'électricité, au gaz et boîtes aux lettres seront impérativement encastrés.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², compris les accès.
- Pour toute modification de l'aménagement intérieur créant un ou plusieurs logements, il sera demandé deux places de stationnement par logement créée.
- Le nombre de places de stationnement est défini, ci-dessous, par type de constructions ou d'établissements, il sera créé :

Constructions à usage d'habitat individuel

- au moins deux places de stationnement par logement sur la propriété.

Constructions d'habitations collectives

- Deux places de stationnement seront prévues par logement.
- Les aires de stationnement nécessaires aux "deux roues" et aux voitures d'enfants devront être également aménagées.

Bureaux privés ou publics

- Une surface au moins égale à 60 % de la superficie de plancher hors œuvre brute de la construction sera affectée au stationnement.

Constructions à usage commercial et artisanal

- Pour une surface d'activité inférieure ou égale à 150 m², il n'est pas exigé de place de stationnement.
- Lorsque la surface d'activité est supérieure à 150 m², une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente supplémentaire sera prévue.

Etablissements d'enseignement

- Une place par classe pour les établissements du 1^{er} degré,
- Deux places par classe pour les établissements du 2^{ème} degré.
- Ces établissements devront comporter en outre une aire de stationnement pour les véhicules à 2 roues.

Salles de spectacles ou de réunions - Hôtels - Restaurants

- Des places de stationnement seront aménagées dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

Autres

- Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de superficie affectée à cet usage.
- Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement en particulier les marges de retrait doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² d'espace libre.
- Les opérations d'ensemble :
 - de moins de 5 lots devront comporter au moins 25 % d'espaces communs affectés à l'usage de la voirie, d'espaces verts et d'aires de jeux.
 - supérieures à 5 lots devront comporter au moins 30 % d'espaces communs affectés à l'usage de la voirie, d'espaces verts et d'aires de jeux.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à **0,50**, sauf pour les constructions à usage d'équipements collectifs publics pour lesquelles il est fixé à 0.70.

CHAPITRE 4 : ZONE U
ZONE UD – TISSU AGGLOMERE DIFFUS

CARACTERE DU SECTEUR

La zone UD est un secteur aggloméré correspondant aux extensions pavillonnaires du plateau.

Ce secteur est exclusivement voué à l'habitat.

Le tissu bâti présente les caractéristiques suivantes :

- des constructions en retrait de la voie,
- implantées sur de grandes parcelles,
- d'une hauteur générale de 4 m à l'égout du toit (RDC + comble).

DESTINATION DU SECTEUR

Le secteur UD est destiné à l'habitat. Il doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toute construction non destinée à l'habitat.
- **Les constructions à usage industriel.**
- **Les constructions nouvelles à usage agricole.**
- **Les installations classées soumises au régime l'autorisation.**
- **Les carrières, extraction de matériaux et gravières.**
- **Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.**
- **Les terrains aménagés, permanents ou temporaires, pour l'accueil des campeurs et des caravanes.**
- **Le stationnement isolé de caravanes.**
- **Les garages et stationnements collectifs de caravanes à ciel ouvert.**
- **Les constructions légères destinées aux loisirs (maisons mobiles, bungalows,).**
- **Les stands et champs de tir, les pistes de karting, les parcs d'attraction, la création de plan d'eau ou d'étangs.**
- Toute construction ou ouvrage, notamment d'élévation, de nature à porter atteinte à l'unité architecturale harmonieuse des lieux, comme par exemple tour, pylône de grande hauteur, mât, statue, silo, ... Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics, d'intérêt général ou collectif.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1, ainsi que les suivantes sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :

- Les abris de jardins et annexe de l'habitation sous réserve du respect des caractéristiques énoncées à l'article 11.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES

Définition

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle

- Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).
- Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.
- Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- **Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que si l'accès est établi sur la voie ou la gêne pour la circulation est la moindre.**

2 – VOIRIE

Définition

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Expression de la règle

- Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
 - à l'importance et à la destination des constructions projetées,
 - aux besoins de circulation du secteur,
 - aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe un réseau séparatif.
- Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.
- Les mêmes dispositions s'appliquent aux opérations d'ensemble.

Eaux pluviales

- Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Conformément aux articles 640 et 641 du code civil, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales
- Sur les terrains d'une surface supérieure à 1000 m², les eaux pluviales des constructions seront traitées localement (pas de rejet dans le réseau public), sauf impossibilité technique.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux de piscines

- Les eaux de vidange ou de débordement des piscines contenant des éléments chlorés seront traitées par des dispositifs appropriés avant leur rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel.

3.- AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE)

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

4 - ANTENNES ET ANTENNES PARABOLIQUES

- Les antennes et antennes paraboliques, destinées à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, doivent être dissimulées pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.
- Pour les opérations d'ensemble présentant plus de cinq lots, une installation collective sera exigée.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Expression de la règle

- Pour être pour être constructible, un terrain doit présenter :
 - une surface supérieure ou égale à 1 500m² et **des caractéristiques telles qu'il devra être possible d'y inscrire un carré de 30 mx30m.**
- **Il ne sera admis qu'un seul logement par parcelle**

Exceptions

- La règle précédente ne s'applique pas dans les cas suivants :
 - pour la réalisation d'une extension, ou d'une annexe (dépendance, garage, abri, auvent, véranda, ...);
 - pour la reconstruction après sinistre,
 - les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Expression de la règle

- Les constructions nouvelles doivent être édifiées à un recul minimum de 10 m de la voie.
- Le recul par rapport à la voie devra être accompagné d'un traitement végétal ou engazonné.

Exceptions

- La règle précédente ne s'applique pas dans les cas suivants :
 - les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).
 - pour la réalisation d'une extension et/ou surélévation du bâti qui ne respecte pas es règles précédentes sans aggraver la situation existante

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle

- Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à de 4m de la limite.
- Toute trémie d'accès vers un sous-sol est interdit dans cette marge de retrait.

Exceptions

- La règle précédente ne s'applique pas (implantation libre) :
 - pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).
 - la réalisation d'une extension et/ou surélévation du bâti qui ne respecte pas les règles précédentes sans aggraver la situation existante

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORTAUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Sans objet.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

- Sans objet.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Expression de la règle

- La hauteur des constructions à usage d'habitation individuelle est limitée à 4 m à l'égout du toit.
- Il ne pourra être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.

Exceptions

- La règle précédente ne s'applique pas :
 - pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...),
 - pour la reconstruction de bâtiments existants.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Les extensions de bâtiments existants doivent de part leur forme, volume et matériaux correspondre aux caractéristiques de la construction principale.

1- FACADES

- Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.
- Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.

- Les percements doivent être plus hauts que larges (à l'exception des vitrines commerciales, des portes de garage, ...) et reprendre les proportions et le rythme de l'architecture locale.
- La couleur blanche est interdite pour les enduits

Sont autorisés pour tous les bâtiments

- Les enduits réalisés au mortier de chaux et sable faisant l'objet d'une finition grattée ou brossée.
- Les parements en pierre de taille apparente. Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.
- Les murs en moellons de pierres locales.
- **Les parements en bois de couleur naturelle ou peints**
- **les revêtements végétaux persistants.**

En outre, sont également autorisés, pour les annexes et les bâtiments à usage d'activité (agricole ou non) :

- Les bardages bois de couleur naturelle ou peints en gris-beige.
- Les bardages métalliques ou fibro-ciment peints de couleur brun clair, beige foncé ou gris soutenu ou de couleur ardoise.
- La couleur de l'enduit sera identique à celle de l'habitation. Néanmoins, l'utilisation du bois peut être admise dans la mesure où elle est compatible avec l'habitat ainsi que les espaces environnants.
- La tôle ondulée est interdite sauf extension de construction à usage agricole.

2- TOITURES

Constructions à usage d'habitation, commerces, services et d'équipements

- **Les toitures des constructions principales devront être réalisées au moins à deux pans avec des pentes comprises entre 40 et 50 degrés.**
- Des dispositions différentes (1 pente) peuvent être autorisées pour certaines parties de toitures telles que **extensions, annexes, garages** auvents, vérandas, appentis,
- Les toitures terrasses représentant l'intégralité de la couverture du bâtiment sont interdites. Toutefois, pour les constructions à usage d'équipements collectifs, les toitures terrasses peuvent être autorisées.
- Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

Pour la couverture, seuls sont autorisés :

- L'ardoise naturelle ou tout matériau similaire.
- La tuile plate **d'une teinte brun rouge ou d'aspect similaire.**
- **En cas d'extension, le matériau existant sur la construction principale** pourra être autorisé sauf s'il s'agit de tôle ondulée brute.
- **sur les constructions annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc, des revêtements présentant le même aspect et la même consistance que les matériaux précédemment autorisés,**
- **sur toute ou partie des constructions, des revêtements végétaux persistants,**
- sur les bâtiments publics ou d'intérêt collectif, des couvertures différentes sont admises et des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être autorisées.

Constructions à usage d'activité

- Les toitures doivent comporter au moins deux pans, avec des pentes comprises jusqu'à 50 degrés.

4 – OUVERTURES SUR TOITURE

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Lucarnes et chiens assis

- Les lucarnes doivent être conçues avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.
- Le fronton et les tympans doivent être en bois, maçonnerie ou pierre.
- Les ouvertures doivent affecter la forme rectangulaire plus haut que large de dimension inférieure aux fenêtres éclairant les pièces principales de la construction.

Châssis de toiture

- Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastré dans le pan de la toiture.

5 – MENUISERIES

- Le matériau préconisé pour les menuiseries de portes et fenêtres sera généralement le bois, avec une découpe en plusieurs carreaux reprenant la découpe traditionnelle pour les fenêtres.
- La couleur des menuiseries peintes (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser avec les enduits des façades.

6 - VERANDAS

- Elles doivent être accolées à la construction principale et peuvent être couverte par une toiture à un seul versant.

7 - CLOTURES

En application de l'article R. 421-12d, les clôtures sont soumises à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 11 juillet 2008).

Dispositions générales :

Les murs doivent être :

- soit en enduit au mortier de chaux et sable faisant l'objet d'une finition grattée ou brossée,
- soit en moellons de pierres locales jointoyés au nu du mur.

Clôtures sur voies publiques

- Elles devront être réalisées:
- d'un mur plein n'excédant pas les 2 m,
- d'un mur bahut d'une hauteur maximum d'1 m, dans la continuité des murs existants surmonté ou non d'une grille ou grillage peints (les couleurs vives sont à proscrire). L'ensemble ne devra pas excéder 2 m.
 - Les murs bahuts, répondant aux caractéristiques précitées, pourront être doublés d'une haie d'essences locales.
- Les plaques béton sont interdites.

Clôtures en limites séparatives et sur fond de parcelle

- Elles devront être réalisées soit :
 - d'un mur plein n'excédant pas les 2 m, hauteur dans la continuité des murs pleins existants,
 - d'un grillage de couleur sombre, d'une hauteur comprise entre 1,20 et 1,80 mètre, doublé ou non d'une haie d'essences locales, préférées aux végétaux exotiques, persistants .
- Les poteaux en béton brut et les plaques béton brutes seront enduits.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², compris les accès.
- Pour toute modification de l'aménagement intérieur créant un ou plusieurs logements, il sera demandé deux places de stationnement par logement créé.
- Le nombre de places de stationnement est défini, ci-dessous, par type de constructions ou d'établissements, il sera créé :

Constructions à usage d'habitat individuel

- au moins deux places de stationnement par logement sur la propriété.

Constructions d'habitations collectives

- Deux places de stationnement seront prévues par logement.
- Les aires de stationnement nécessaires aux "deux roues" et aux voitures d'enfants devront être également aménagées.

Bureaux privés ou publics

- Une surface au moins égale à 60 % de la superficie de plancher hors œuvre brute de la construction sera affectée au stationnement.

Constructions à usage commercial et artisanal

- Pour une surface d'activité inférieure ou égale à 150 m², il n'est pas exigé de place de stationnement.
- Lorsque la surface d'activité est supérieure à 150 m², une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente supplémentaire sera prévue.

Etablissements d'enseignement

- Une place par classe pour les établissements du 1^{er} degré,
- Deux places par classe pour les établissements du 2^{ème} degré.
- Ces établissements devront comporter en outre une aire de stationnement pour les véhicules à 2 roues.

Salles de spectacles ou de réunions - Hôtels - Restaurants

- Des places de stationnement seront aménagées dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

Autres

- Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules sont à aménager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et engazonnement.
- Les surfaces du domaine public réservées au stationnement devront faire l'objet d'un accompagnement paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et engazonnement.
- Les opérations d'ensemble :
 - de moins de 10 lots devront comporter au moins 20 % d'espaces communs affectés à l'usage de la voirie, d'espaces verts et d'aires de jeux,
 - supérieures ou égales à plus de 10 lots devront comporter au moins 25 % d'espaces communs affectés à l'usage de la voirie, d'espaces verts et d'aires de jeux.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le COS est fixé à **0.30**.

CHAPITRE 5 : ZONE U

ZONE UE – ZONE DE TISSU URBAIN A VOCATION D'HABITAT

CARACTERE DU SECTEUR

La zone UE regroupe des secteurs visant à répondre à un double objectif communal :

- accroître les possibilités d'accueil de nouveaux accédants à la propriété,
- et ce, en garantissant une insertion de ces secteurs dans le cadre naturel et urbain existant, entre la zone naturelle et les secteurs urbanisés denses.

Les caractéristiques paysagères et architecturales du parcellaire sont les suivantes :

- Frange paysagée inconstructible de 20 m vers la vallée.
- Surface minimale d'un terrain constructible : 2000 m² et caractéristiques de la construction permettant son insertion dans un carré de 30 m par 30 m.
- Hauteur maximale des constructions : 4 m à l'égout du toit.

DESTINATION DU SECTEUR

- Le secteur UE est destiné à l'habitat, ainsi que aux constructions à usage d'activités sous réserve d'être uniquement liées au service (exemple : médecin, infirmier, ...), de même que cafés, hôtels, restaurants.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage agricole.
- Les installations classées soumises au régime de l'autorisation.
- Les carrières, extraction de matériaux et gravières.
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les terrains aménagés, permanents ou temporaires, pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Le stationnement isolé de caravanes.
- Les garages et stationnements collectifs de caravanes à ciel ouvert.
- Les constructions légères destinées aux loisirs (maisons mobiles, bungalows, ...).
- Les stands et champs de tir, les pistes de karting, les parcs d'attraction, la création de plan d'eau ou d'étangs.
- Toute construction ou ouvrage, notamment d'élévation, de nature à porter atteinte à l'unité architecturale harmonieuse des lieux, comme par exemple tour, pylône de grande hauteur, mât, statue, silo, Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics, d'intérêt général ou collectif.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1, ainsi que les suivantes sous réserve d'être compatibles de respecter les paysages et la forme urbaine environnante :

- Les abris de jardins et annexe de l'habitation sous réserve du respect des caractéristiques énoncées à l'article 11.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.
- Les activités sont admises sous réserve d'être uniquement liées au service (exemple : médecin, infirmier, ...).
- Les cafés, hôtels, restaurants.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement et la vocation ultérieure de la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES

Définition

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle

- Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).
- Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.
- Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- **Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que si l'accès est établi sur la voie ou la gêne pour la circulation est la moindre.**

2 – VOIRIE

Définition

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Expression de la règle

- Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
 - à l'importance et à la destination des constructions projetées,
 - aux besoins de circulation du secteur,
 - aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

Article 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe un réseau séparatif.
- Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.
- Les mêmes dispositions s'appliquent aux opérations d'ensemble.

Eaux pluviales

- Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Conformément aux articles 640 et 641 du code civil, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales
- Sur les terrains d'une surface supérieure à 1000 m², les eaux pluviales des constructions seront traitées localement (pas de rejet dans le réseau public), sauf impossibilité technique.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux de piscines

- Les eaux de vidange ou de débordement des piscines contenant des éléments chlorés seront traitées par des dispositifs appropriés avant leur rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel.

3.- AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE)

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

4 - ANTENNES ET ANTENNES PARABOLIQUES

- Les antennes et antennes paraboliques, destinées à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, doivent être dissimulées pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.
- Pour les opérations d'ensemble présentant plus de cinq lots, une installation collective sera exigée.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Expression de la règle

- Pour être constructible, un terrain doit présenter :
 - une surface supérieure ou égale à 2 000m² et doit être accessible par une voie publique ou privée,
 - et des caractéristiques telles qu'il devra être possible d'y inscrire un carré de 30 mX30m.
- **Il ne sera admis qu'un seul logement par parcelle**

Exceptions

- La règle précédente ne s'applique pas dans les cas suivants :
 - pour la réalisation d'une extension, ou d'une annexe (dépendance, garage, abri, auvent, véranda, ...);
 - pour la reconstruction après sinistre,

- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Expression de la règle

- En sus du respect des zones non aedificandi matérialisées sur le plan de zonage, le recul par rapport à la voie devra être accompagné d'un traitement végétal ou engazonné.
- En dehors des zones non aedificandi matérialisées sur le plan de zonage, les constructions nouvelles doivent être édifiées à un recul minimum de 5 m de la voie.

Exceptions

- La règle précédente ne s'applique pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle

- Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 5 m de la limite.
- Toute trémie d'accès vers un sous-sol est interdite dans cette marge de retrait.

Exceptions

- La règle précédente ne s'applique pas :
 - pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).
 - pour la réalisation d'une extension et/ou surélévation du bâti, qui ne respecte pas les règles précédentes, sans aggraver la situation existante.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Sans objet.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

- Sans objet.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition

La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel à l'égout des toits. Cette mesure sera faite au droit des constructions visibles depuis le domaine public. Si les constructions sont en alignement, la mesure sera réalisée à l'égout des toits et en limite de voie.

Expression de la règle

- La hauteur des constructions à usage d'habitation individuelle est limitée à 4 m à l'égout du toit.
- Il ne pourra être réalisé plus de deux étages habitables dans les combles.

Exceptions

- La règle précédente ne s'applique pas :
 - pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...)

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Compte tenu du caractère ancien des constructions, en aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- Les extensions de bâtiments existants doivent de part leur forme, volume et matériaux correspondre aux caractéristiques de la construction principale.

1 - RENOVATION DU BATI ANCIEN

- On assurera la conservation des éléments d'architecture locale qui font la qualité du bâtiment.
- Le choix des matériaux et des couleurs devra s'harmoniser aux matériaux locaux traditionnels.
- Les consolidations ou reconstructions des murs réalisés en béton, parpaings ou briques creuses devront être doublées de pierres ou enduites (couleurs utilisées traditionnellement).

2- FACADES

- Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.
- Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.
- Les percements doivent être plus hauts que larges (à l'exception des vitrines commerciales, des portes de garage, ...) et reprendre les proportions et le rythme de l'architecture locale.
- La couleur blanche est interdite pour les enduits.

Sont autorisés pour tous les bâtiments

- Les enduits réalisés au mortier de chaux et sable faisant l'objet d'une finition grattée ou brossée.
- Les parements en pierre de taille apparente. Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.
- Les murs en moellons de pierres locales.
- **Les bardages bois de couleur naturelle ou peints**
- **les revêtements végétaux persistants,**

En outre, sont également autorisés, pour les annexes et les bâtiments à usage d'activité (agricole ou non) :

- Les bardages bois de couleur naturelle ou peints en gris-beige.
- Les bardages métalliques ou fibro-ciment peints de couleur brun clair, beige foncé ou gris soutenu ou de couleur ardoise.
- La couleur de l'enduit sera identique à celle de l'habitation. Néanmoins, l'utilisation du bois peut être admise dans la mesure où elle est compatible avec l'habitat ainsi que les espaces environnants.
- La tôle ondulée est interdite sauf extension de construction à usage agricole.

3- TOITURES

Constructions à usage d'habitation, commerces, services et d'équipements

- **Les toitures des constructions principales devront être réalisées au moins à deux pans avec des pentes comprises entre 40 et 50 degrés.**
- Des dispositions différentes (1 pente) peuvent être autorisées pour certaines parties de toitures telles que **extensions, annexes, garages** auvents, vérandas, appentis,
- Les toitures terrasses représentant l'intégralité de la couverture du bâtiment sont interdites. Toutefois, pour les constructions à usage d'équipements collectifs, les toitures terrasses peuvent être autorisées.

- Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

Pour la couverture, seuls sont autorisés :

- L'ardoise naturelle ou tout matériau similaire.
- La tuile plate **d'une teinte brun rouge** ou tout matériau similaire.
- **En cas d'extension, le matériau existant sur la construction principale** pourra être autorisé sauf s'il s'agit de tôle ondulée brute.
- **sur les constructions annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc, des revêtements présentant le même aspect et la même consistance que les matériaux précédemment autorisés,**
- **sur toutes toute ou partie des constructions, des revêtements végétaux persistants,**
- sur les bâtiments publics ou d'intérêt collectif, des couvertures différentes sont admises et des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être autorisées.

Constructions à usage d'activité

- Les toitures doivent comporter au moins deux pans, avec des pentes comprises jusqu'à 50 degrés.

4 – OUVERTURES SUR TOITURE

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Lucarnes et chiens assis

- Les lucarnes doivent être conçues avec une couverture à 2 pans minimum et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.
- Le fronton et les tympan doivent être en bois, maçonnerie ou pierre.
- Les ouvertures doivent affecter la forme rectangulaire plus haut que large de dimension inférieure aux fenêtres éclairant les pièces principales de la construction.

Châssis de toiture

- Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastré dans le pan de la toiture.

5 – MENUISERIES

- Le matériau préconisé pour les menuiseries de portes et fenêtres sera généralement le bois, avec une découpe en plusieurs carreaux reprenant la découpe traditionnelle pour les fenêtres.
- La couleur des menuiseries peintes (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser avec les enduits des façades.

6 - VERANDAS

- Elles doivent être accolées à la construction principale et peuvent être couverte par une toiture à un seul versant.

7 - CLOTURES

En application de l'article R. 421-12d, les clôtures sont soumises à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 11 juillet 2008).

Dispositions générales :

Les murs doivent être :

- soit en enduit au mortier de chaux et sable faisant l'objet d'une finition grattée ou brossée,
- soit en moellons de pierres locales jointoyés au nu du mur.

Clôtures sur voies publiques

- Elles devront être réalisées d'un mur plein n'excédant pas les 2 m.
- Pour les opérations d'ensemble à usage d'habitat :

- d'un mur bahut d'une hauteur maximum d'1 m, dans la continuité des murs existants surmonté ou non d'une grille ou grillage peints (les couleurs vives sont à proscrire). L'ensemble ne devra pas excéder 2 m.
- Les murs bahuts, répondant aux caractéristiques précitées, pourront être doublés d'une haie d'essences locales.
- Les poteaux en béton et les plaques béton sont interdits.

ZONE UE

Clôtures en limites séparatives et sur fond de parcelle

- Elles devront être réalisées soit :
 - d'un mur plein n'excédant pas les 2 m, hauteur dans la continuité des murs pleins existants,
 - d'un grillage de couleur sombre, d'une hauteur comprise entre 1,20 et 1,80 mètre, doublé ou non d'une haie d'essences locales, préférées aux végétaux exotiques, persistants .

Les poteaux en béton brut et les plaques béton brutes seront enduits.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.
- Il sera aménagé au moins deux places de stationnement par logement sur la propriété.

Cafés, hôtels, restaurants

- Des places de stationnement seront aménagées dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- La zone non aedificandi sera engazonnée ou boisée.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules sont à aménager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et engazonnement.
- Les surfaces du domaine public réservées au stationnement devront faire l'objet d'un accompagnement paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et engazonnement.
- Les opérations d'ensemble devront comporter au moins 20 % d'espaces communs affectés à l'usage de la voirie, d'espaces verts et d'aires de jeux.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le COS est fixé à 0.20.

CHAPITRE 6 : ZONE U

ZONE UX – TISSU ECONOMIQUE

CARACTERE DU SECTEUR

La zone UX correspond à l'appareil économique du sud d'Auneau. Elle regroupe des activités artisanales, commerciales et industrielles de la Ville.

La zone UX est concernée par les deux périmètres de protection visant à limiter l'urbanisation à proximité de la Société LEGENDRE-DELPPIERRE (installation de stockage de produits phytosanitaires), située chemin des Pèlerins.

De plus, il est caractérisé par la présence d'installation de stockage d'engrais solides et de céréales exploitées par la coopérative agricole du DUNOIS. De fait des périmètres de protection sont instaurés pour limiter l'urbanisation.

De fait, des prescriptions spécifiques au regard des constructions incluses dans les périmètres ont lieu de s'appliquer. Ces périmètres sont reportés sur les plans de zonage.

De plus, il comprend les sous-secteurs correspondant à :

- UXm : l'ancien camp militaire, situé au sud-est du territoire communal
- UX1 : au secteur commercial de More Bouteille

DESTINATION DU SECTEUR

Ce secteur est exclusivement destiné à l'accueil et l'extension de constructions à usage d'activités.

Le secteur UX étant concerné, par les périmètres de protection des établissements LEGENDRE-DELPPIERRE et DUNOIS, il convient de ne pas augmenter le nombre de personnes présentes, hors des activités industrielles qui engendrent les distances d'isolement ou des activités industrielles de nature similaire, conformes à la vocation de la zone et qui ne conduisent pas à augmenter l'extension d'un sinistre par effet domino.

En sous secteur UXm, le changement de destination des hangars existants est admis sous réserve d'être affecté à une vocation de loisirs ou agricole.

Le sous secteur UX1 est destiné à l'accueil et l'extension des activités commerciales.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I) Dispositions générales sur l'ensemble de la zone UX:

- Les constructions à usage d'habitations à l'exception des constructions reconnues nécessaires à l'exercice des activités de gardiennage,
- Les constructions à usage d'habitations à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
- Les constructions destinées à recevoir des établissements de soins, de repos et d'enseignement,
- Les carrières, extraction de matériaux et gravières.
- Les terrains aménagés, permanents ou temporaires, pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Le stationnement isolé de caravanes.
- Les garages et stationnements collectifs de caravanes à ciel ouvert.
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisirs.
- Les constructions légères destinées à l'habitat ou aux loisirs (maisons mobiles, bungalows, ...).

II) Dispositions particulières :

a) Sous-secteur UX1 (secteur commercial de More Bouteille) :

en complément des occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessus, les activités industrielles.

b) Secteur concerné par les périmètres de protection des établissements LEGENDRE-DELPIERRE et DUNOIS :

toute occupation et utilisation du sol non admise à l'article 2 du présent règlement.

c) Secteur concerné par les périmètre de protection des établissements classés en niveau 3:

- Les établissements recevant du public, y compris les aires de sports avec ou sans structure destinée à l'accueil du public, les terrains affectés au camping-caravaning,
- Les constructions de bâtiments à usage agricole.

Article 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Rappels :

- *En application de la loi du 31 décembre 1992 sur le bruit et de l'arrêté préfectoral du 23 mai 2000, les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (mesures particulière d'isolation acoustique).*

Sont autorisées toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1, ainsi que les suivantes sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :

I) En secteurs UX et UX1

- Les extensions de constructions existantes.
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour des raisons de sécurité
- Les constructions et installations à usage d'équipement (foyer, restaurant, hôtel, etc,...).
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

Dans le secteur UX concerné par les périmètres de protection des établissements LEGENDRE-DELPIERRE et DUNOIS,

En périmètre 1 et 3, (où il n'est pas fixé de COS):

- Les constructions ou l'extension des locaux pour les activités industrielles existantes qui engendrent les distances d'isolement ou pour les activités industrielles similaires, si elles ne provoquent pas l'augmentation du risque.
- L'extension des constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités de gardiennage, de surveillance ... industrielles présentes.
- Les rénovations, modifications, aménagement ou extension des constructions existantes à usage d'habitation ou de bureau, sans changement de destination, ces extensions ne pourront être autorisées que si elles ne créent pas de logement supplémentaire (pour les habitations), et si elles ne conduisent pas à une augmentation notable de l'effectif (une augmentation de 10% peut être tolérée). Il est possible dans ce dernier cas d'intégrer des prescriptions techniques particulières telles que renforcement de l'étanchéité d'un local, présence d'un point d'eau, équipement en masques respiratoires, possibilité d'interrompre la VMC, mise en place de protection thermique.
- La reconstruction à l'identique après sinistre, sauf pour ce qui concerne les établissements recevant du public.
- Les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci, et qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place.
- Les extensions de construction agricole.
- Les voies SNCF de transport de marchandises.

En périmètre 2, (où le COS est fixé à 0.08 pour les constructions reconnues nécessaires à l'exercice des activités de gardiennage):

- Les constructions ou l'extension de constructions à usage industriel ainsi que les constructions ou l'extension des constructions à usage d'entrepôt conforme à la vocation de la zone dès lors que ces constructions ne sont pas un facteur aggravant du risque.
- Les constructions ou l'extension des constructions à usage de services (restaurants d'entreprise, salle de réunion d'entreprise, ...) lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles présentes.

- La construction d'habitations nouvelles respectant un COS de 0.08, sous réserve de la mise en œuvre, le cas échéant d'équipements de protection particulier (valeur d'étanchéité minimale, possibilité de couper en urgence le fonctionnement de la VMC, présence d'un point d'eau à chaque étage dans un local, mise en place de protections thermiques ou tout autre mesure adéquate).
- Les modifications des constructions existantes à usage d'habitation ou de bureau, sans changement de destination.
- La reconstruction à l'identique après sinistre, sauf pour ce qui concerne les établissements recevant du public.
- Les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place.
- Les extensions de construction agricole.
- Les aires de sports à condition qu'elles ne comportent pas de structure destinée à l'accueil du public.
- Les routes et voies de circulation de moins de 2 000 véhicules jour.
- Les voies SNCF de transport de marchandises.

II) en sous secteur UXm :

- Les constructions ou l'extension de constructions à usage d'habitation que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour des raisons de sécurité et sous réserve qu'elles soient incluses ou accolées à l'un des bâtiments principaux.
- Le changement de destination des hangars existants sous réserve d'être destinés à une vocation agricole ou de loisirs (notamment caravaning).
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.
- Les stands et champs de tir, les pistes de karting, les parcs d'attractions, la création de plan d'eau ou d'étangs,
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération,
- Les terrains aménagés, permanents ou temporaires, pour l'accueil des campeurs et des caravanes.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES

Expression de la règle

- Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).
- Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.
- Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- **Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que si l'accès est établi sur la voie ou la gêne pour la circulation est la moindre.**

2 – VOIRIE

Expression de la règle

- Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
 - à l'importance et à la destination des constructions projetées,
 - aux besoins de circulation du secteur,
 - aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

Article 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe un réseau séparatif.
- Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.
- Les mêmes dispositions s'appliquent aux opérations d'ensemble.

Eaux pluviales

- Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Conformément aux articles 640 et 641 du code civil, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- La création d'un bassin d'orage de capacité suffisante par rapport à tout projet sera obligatoire, afin d'obtenir un débit maximal autorisé de 1 litre par seconde et par hectare.

Article 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

- Sans objet.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Expression de la règle

1) en secteur UX:

- **Les constructions nouvelles doivent être édifiées à un recul minimum de 10 m de l'alignement**
- Le recul par rapport à la voie devra être accompagné d'un traitement végétal

II) en secteur UX1:

- Les constructions nouvelles doivent être édifiées à un recul de 10 m de l'alignement de la voie publique, sur au moins la moitié de la longueur de leur façade, de façon à assurer le principe d'une continuité des volumes bâtis. Le recul par rapport à la voie devra être accompagné d'un traitement végétal.

Exceptions

- La règle précédente ne s'applique pas dans les cas suivants :
 - les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle

- Les constructions nouvelles doivent être édifiées :
 - pour les annexes, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 4 m.
 - pour tout autre bâtiment, à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 6 m de la limite.

Exceptions

- La règle précédente ne s'applique pas (implantation libre) :
 - pour la réalisation d'une extension, qui ne respecte pas les règles précédentes, sans aggraver la situation existante
 - pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être séparées par une distance d'au moins 4 mètres.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

I) en secteur UX:

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

II) en secteur UX1:

- L'emprise des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition

La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel à la partie sommitale.

Expression de la règle

I) en secteur UX:

Pour les bâtiments d'activités :

La hauteur absolue des bâtiments d'activités est limitée à 28 m, pour 30% maximum de la surface totale de la construction, locaux techniques et éléments de superstructures compris. La hauteur absolue de la partie restante de la construction est limitée à 20 m, locaux techniques et éléments de superstructures compris.

II) en secteur UX1:

La hauteur absolue des bâtiments d'activités est limitée à 8 m, locaux d'activités techniques et éléments de superstructures compris.

Pour les bâtiments d'habitation :

La hauteur des constructions d'habitation liées à l'activité est limitée à 4 m à l'égout du toit.

Exceptions

- La règle précédente ne s'applique pas :
 - pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...),

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Les constructions doivent s'adapter à la topographie du site.
- Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels et urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié, certaines prescriptions énoncées ci-dessous peuvent ne pas être appliquées.
- L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

1 - ABORDS DES BATIMENTS

- Dans un souci d'intégration aux sites, il sera porté une attention spéciale :
 - à l'aménagement des aires de stationnement, de stockage, aires de travail et aires techniques,

2 - FACADES

- Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est interdit.
- La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade.
- **Sont interdits :**
 - les peintures et les revêtements colorés de façon vive.

3 - TOITURES

- Les toitures devront s'harmoniser avec les façades et respecter des colorations plutôt neutres (fibrociment de teinte sombre et mate, bacs aciers prélaqués de couleur sombre et mates).
- Des couvertures différentes sont admises et des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être autorisées.

4 - CLOTURES

En application de l'article R. 421-12d, les clôtures sont soumises à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 11 juillet 2008).

- Les clôtures devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion.
- La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.
- Les plaques béton sont interdites.
- **D'une hauteur maximale de 1,80 m, les clôtures devront être réalisées d'un grillage sur piquets d'un ton uni gris (référence Ral 7037 ou équivalent) ou vert (référence Ral 6028 ou équivalent). Des clôtures plus hermétiques (bardage bois ou métallique) pourront être autorisées sur les limites séparatives des constructions industrielles ou commerciales aux fins de dissimuler les aires de stockage, les locaux techniques.**

Ces clôtures devront être doublées d'une haie d'essences locales, préférées aux végétaux exotiques, persistants.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 M², y compris les accès.
- Le nombre de places de stationnement est défini, ci-dessous, par type de constructions ou d'établissements :
 - Constructions à usage d'habitations liées à l'activité de la zone : il sera aménagé au moins deux places de stationnement par logement sur la propriété.
 - Bureaux : Une surface au moins égale à 60% de la superficie de plancher hors œuvre nette de la construction sera affectée au stationnement.
 - Constructions à usage commercial : Pour une surface de vente inférieure ou égale à 100 m², il n'est pas exigé de place de stationnement. Lorsque la surface de vente est supérieure à 100 m², une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente supplémentaire sera prévue.
 - Hôtel : Il sera créé une place de stationnement par chambre.
 - Constructions à usage artisanal ou industriel et entrepôts : Il sera créé une place de stationnement pour 3 emplois. En outre, il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires.
 - Autres : Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- En plus des surfaces consacrées aux constructions ou qui ne sont pas réservées à la circulation ou au stationnement des véhicules, **il sera exigé une surface plantée d'arbres représentant au minimum 15 % de la superficie de l'unité foncière. Ces surfaces seront plantées d'arbres d'essence indigène et de haut jet tels que les charmes, les chênes, les érables, les merisiers, les frênes, les ormes, les tilleuls...**
- **Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de surface affectée à cet usage,**
- **Les haies végétales accompagnant les clôtures seront composées des essences indigènes suivantes : charmille (*Carpinus betulus*), houx (*Ilex aquifolium*), aubépine (*Crataegus oxyacantha*), noisetier (*Corylus avellana*), troène (*Ligustrum vulgare*), cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.**

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le secteur UX concerné par les périmètres de protection 2 et 4 des établissements LEGENDRE-DELPYERRE et DUNOIS, le COS est fixé à 0,08 pour les constructions reconnues nécessaires à l'exercice des activités de gardiennage.

Pour les autres secteurs de la zone UX, il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 7 - : ZONE AU H ZONE A URBANISER A VOCATION D'HABITAT A LONG TERME

CARACTERE DU SECTEUR

La zone AUh est une zone à urbaniser, non desservie par les réseaux, sur lequel la commune envisage de se développer à moyen et long terme.

DESTINATION DU SECTEUR

La zone AUh est destinée prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services nécessaires au fonctionnement d'un futur pôle aggloméré, sur laquelle très peu d'occupation et d'utilisation du sol sont admises afin de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs AUh est conditionnée à une modification du PLU, qui devra déterminer le schéma d'aménagement de la zone et définir les conditions de desserte et de raccordement permettant une capacité de traitement usées et la production d'eau potable.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions d'activité.
- Les constructions à usage agricole.
- Les installations classées.
- Les carrières, extraction de matériaux et gravières.
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les terrains aménagés, permanents ou temporaires, pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Le stationnement isolé de caravanes.
- Les garages et stationnements collectifs de caravanes à ciel ouvert.
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisirs.
- Les constructions légères destinées à l'habitat ou aux loisirs (maisons mobiles, bungalows, ...).
- Les stands et champs de tir, les pistes de karting, les parcs d'attraction, la création de plan d'eau ou d'étangs.
- Toute construction ou ouvrage, notamment d'élévation, de nature à porter atteinte à l'unité architecturale harmonieuse des lieux, comme par exemple tour, pylône de grande hauteur, mât, statue, silo, ... Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics, d'intérêt général ou collectif.
- Toute construction ou utilisation du sol pouvant compromettre l'aménagement ultérieur de la zone et de ses secteurs.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1, ainsi que les suivantes sous réserve d'être compatibles de respecter un schéma d'aménagement:

- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement et la vocation ultérieure de la zone.
- L'extension des bâtiments existants, dans la limite de 20%.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - ACCES ET VOIRIE

- Sans objet.

Article 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Sans objet.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

- Sans objet.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les extensions admises devront s'implanter dans la même marge de retrait que le bâtiment existant.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les extensions admises devront être respecter une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment existant sans pouvoir être inférieure à 4 m de la limite.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORTAUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Sans objet.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

- Sans objet.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Sans objet.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Sans objet.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

- Sans objet.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Sans objet.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet.

**CHAPITRE 8 : ZONE 1AUP
ZONE A URBANISER A VOCATION D'EQUIPEMENT**

CARACTERE DU SECTEUR

La zone 1AUp est une zone à urbaniser, non desservie par les réseaux, sur lequel la commune envisage de développer à court terme des équipements.

DESTINATION DU SECTEUR

La zone 1AUp est destinée au fonctionnement d'un futur pôle destiné à des activités sportives, de loisirs et pédagogiques et aux services publics.

La réalisation de la zone 1AUh est conditionnée à des conditions de raccordement permettant une capacité satisfaisante de traitement des eaux usées et d'approvisionnement en eau potable.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- **Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales et commerciales**
- Les constructions à usage agricole.
- **Les installations classées soumises au régime de l'autorisation.**
- les constructions à usage d'habitation, sauf celles liées à l'activité de la zone,
- les constructions destinées à recevoir des établissements de soins, de repos,
- **Les terrains aménagés, permanents ou temporaires, pour l'accueil des campeurs et des caravanes.**
- l'ouverture et l'exploitation des carrières, extraction de matériaux et gravières.
- **Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.**
- **Le stationnement isolé de caravanes.**
- **Les garages et stationnements collectifs de caravanes à ciel ouvert.**
- **Les stands et champs de tir, les pistes de karting, les parcs d'attractions.**

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Rappels :

- *En application de la loi du 31 décembre 1992 sur le bruit et de l'arrêté préfectoral du 23 mai 2000, les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (mesures particulière d'isolation acoustique).*
- *Sont autorisées toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.*

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES

Expression de la règle

- **Un seul accès routier sera créé depuis la route d'Oinville-sous-Auneau (RD 19) pour desservir l'ensemble de la zone.**
- Les accès doivent être adaptés à l'opération, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et prendre le minimum d'emprise sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 – VOIRIE

Expression de la règle

- Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

- Toute construction ou installation nécessitant l'usage de l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.
- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conformément aux instructions des textes en vigueur.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Conformément aux articles 640 et 641 du code civil, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- La création d'un bassin d'orage de capacité suffisante par rapport à tout projet sera obligatoire, afin d'obtenir un débit maximal autorisé de 1 litre par seconde et par hectare.

3.- AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE)

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public.
- Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir.
- Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.
- Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

- Sans objet.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Expression de la règle

- Pour toutes les constructions, le recul doit être au moins égale à 10 mètres de l'alignement de la Rd 19.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle

- Pour toutes les constructions à usage d'activités et les habitations liées aux activités de la zone, la marge de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Sans objet

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition

La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel à l'égout des toits. Cette mesure sera faite au droit des constructions visibles depuis le domaine public. Si les constructions sont en alignement, la mesure sera réalisée à l'égout des toits et en limite de voie.

Expression de la règle

- Pour toutes les constructions, la hauteur maximale mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ne peut excéder 12 mètres. Cependant, une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cas d'impératifs techniques liés à l'utilisation des locaux.
- Pour les habitations liées aux activités, la hauteur maximale mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ne peut excéder 6 mètres.

Exceptions

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 – VOLUME DES BATIMENTS

- Dans le cas de plusieurs volumes nécessités par la diversité des fonctions, l'articulation de volumes simples décalés en plan et en hauteur est imposée.

2 – STRUCTURE DES BATIMENTS

- Si la structure reste apparente (fer, fonte, béton, bois, structure aluminium-verre ...), l'ossature devra contribuer à la mise en valeur architecturale (décrochés, saillies par rapport aux matériaux de remplissage constituant les façades).

3 - FACADES

- Les façades seront : soit en maçonnerie, soit en bardage ou murs rideaux vitrés ou non, montant jusqu'au faitage de la toiture.
- Elles seront toutes traitées avec une qualité égale (il n'y aura pas de notion de façade secondaire ou arrière).
- Coloration : les teintes seront expressément mentionnées dans le dossier de permis de construire.

4 - OUVERTURES

- Le portail d'accès au bâtiment sera traité soit dans le même matériau que la façade, soit de couleur en harmonie avec la façade

5 - CLOTURES

En application de l'article R. 421-12d, les clôtures sont soumises à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 11 juillet 2008).

Dispositions générales :

Pour toute transformation, remplacement, édification de clôture le long de la voie publique et/ou en limite séparative, une demande préalable de travaux doit être déposée en mairie et une autorisation administrative préalablement accordée
Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles s'avèrent nécessaires, elles seront constituées :

sur les voies publiques:

- de grille ou grillage d'un ton uni et neutre (gris sombre, vert sombre, marron)
- de lisses ou de barreaudages non décoratifs.
- de murs-bahuts en maçonnerie limités à 0,60 m de hauteur, surmontés ou non d'éléments de lisse ou de barreaudage et doublés ou non d'une haie végétale.

La hauteur de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 mètres de haut.

Des clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

En limite séparative:

- d'une grille ou d'un grillage, avec ou sans muret bas limité à 25 cm, doublés obligatoirement de végétation.

Ouverture d'accès aux parcelles

- La hauteur des portails d'accès aux parcelles et celle des poteaux de portail seront identiques à celle de la clôture.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 M², y compris les accès.
- Le nombre de places de stationnement est défini, ci-dessous, par type de constructions ou d'établissements :
 - Constructions à usage d'habitations liées à l'activité de la zone : il sera aménagé au moins deux places de stationnement par logement sur la propriété.
 - Bureaux : Une surface au moins égale à 60% de la superficie de plancher hors œuvre nette de la construction sera affectée au stationnement.
 - Constructions à usage sportif : Pour toute surface ouverte au public, il est exigé, une place de stationnement par tranche de 25 m².
 - Autres : Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- En plus des surfaces consacrées aux constructions ou qui ne sont pas réservées à la circulation, il sera exigé une surface plantée représentant au minimum 20 % de la superficie de l'unité foncière. Ces surfaces seront plantées d'arbres d'essence indigène et de haut jet tels que les charmes, les chênes, les érables, les merisiers, les frênes, les ormes, les tilleuls...
- Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de surface affectée à cet usage,
- Les haies végétales accompagnant les clôtures seront composées des essences indigènes suivantes : charmille (*Carpinus betulus*), houx (*Ilex aquifolium*), aubépine (*Crataegus oxyacantha*), noisetier (*Corylus avellana*), troène (*Ligustrum vulgare*), cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet.

CHAPITRE 9 : ZONE 1AUX ZONE A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITES

CARACTERE DU SECTEUR

La zone 1AUX est une zone à urbaniser, non desservie par les réseaux, sur lequel la commune envisage d'accueillir à court, moyen terme de nouvelles activités industrielles.

Cette zone se situe en continuité du bassin d'activité sud de la commune.

DESTINATION DU SECTEUR

La zone 1AUX est destinée prioritairement à l'activité et équipements nécessaires au fonctionnement d'un futur pôle industriel.

Son urbanisation doit respecter un schéma d'aménagement.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les abris de jardin.
- Les constructions à usage d'habitations à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
- Les constructions destinées à recevoir des établissements de soins, de repos et d'enseignement,
- Les carrières, extraction de matériaux et gravières.
- Les terrains aménagés, permanents ou temporaires, pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Le stationnement isolé de caravanes.
- Les garages et stationnements collectifs de caravanes à ciel ouvert.
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisirs.
- Les stands et champs de tir, les pistes de karting, les parcs d'attractions, la création de plan d'eau ou d'étangs.
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.
- Toute construction ou ouvrage, notamment d'élévation, de nature à porter atteinte à l'unité architecturale harmonieuse des lieux, comme par exemple tour, pylône de grande hauteur, mât, statue, silo, Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics, d'intérêt général ou collectif.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Rappels :

- *En application de la loi du 31 décembre 1992 sur le bruit et de l'arrêté préfectoral du 23 mai 2000, les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (mesures particulière d'isolation acoustique).*

Sont autorisées toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1, ainsi que les suivantes sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :

- Les constructions d'activités industrielles dès lors que :
 - La capacité des désertes en voiries et réseaux divers est suffisante et adaptée à l'opération projetée.
 - L'opération ne compromet pas l'aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour des raisons de sécurité sous réserve qu'elles soient incluses ou accolées dans l'un des bâtiments principaux.
- Les constructions et installations à usage d'équipement (foyer, restaurant, hôtel, etc,...).
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES

Expression de la règle

- Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).
- Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.
- Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- **Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que si l'accès est établi sur la voie ou la gêne pour la circulation est la moindre.**

2 – VOIRIE

Expression de la règle

- Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
 - à l'importance et à la destination des constructions projetées,
 - aux besoins de circulation du secteur,
 - aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Les eaux usées seront traitées sur le site par un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur
- L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe un réseau séparatif.

- Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.
- Les mêmes dispositions s'appliquent aux opérations d'ensemble.

Eaux pluviales

- Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.
- Les eaux pluviales seront traitées sur le site par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur
- Conformément aux articles 640 et 641 du code civil, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

3.- AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE)

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

- Sans objet.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Expression de la règle

- Les constructions nouvelles doivent être édifiées à un recul minimum de :
 - 5 m pour les bâtiments annexes ;
 - 10 m pour toute autre construction.
- Le recul par rapport à la voie devra être accompagné d'un traitement végétal ou engazonné.

Exceptions

- La règle précédente ne s'applique pas dans les cas suivants :
 - pour la réalisation d'une extension, ou d'une annexe prenant appui sur un bâtiment existant,
 - les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle

- Les constructions nouvelles doivent être édifiées :
 - pour les annexes, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 4 m.
 - pour tout autre bâtiment, à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 6m de la limite.

Exceptions

- La règle précédente ne s'applique pas :
 - pour la réalisation d'une extension, qui ne respecte pas les règles précédentes,
 - pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être séparées par une distance d'au moins 4 mètres.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition

La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel à la partie sommitale.

Expression de la règle

- Pour les bâtiments d'activités :

La hauteur absolue des bâtiments d'activités est limitée à 28 m, pour 30% maximum de la surface totale de la construction, locaux techniques et éléments de superstructures compris.

La hauteur absolue de la partie restante de la construction est limitée à 20 m, locaux techniques et éléments de superstructures compris.

- Pour les bâtiments d'habitation :

La hauteur des constructions d'habitation liées à l'activité est limitée à 4 m à l'égout du toit.

Exceptions

La règle précédente ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...),

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels et urbains.
- L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante et à la qualité du paysage.

1 - ABORDS DES BATIMENTS

- Dans un souci d'intégration aux sites, il sera porté une attention spéciale :
 - à l'aménagement des aires de stationnement, de stockage, aires de travail et aires techniques,

2 - FACADES

- Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est interdit.
- La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade.
- **Sont interdits :**
 - les peintures et les revêtements colorés de façon vive ;
 - les bardages en tôle ondulée, matière plastique et fibro-ciment .
 - La couleur blanche est interdite pour les enduits.

3 - TOITURES

- Les toitures devront s'harmoniser avec les façades et respecter des colorations plutôt neutres (fibro-ciment de teinte sombre et mate, bacs aciers prélaqués de couleur sombre et mates).

- Des couvertures différentes sont admises et des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être autorisées.

4 - CLOTURES

- Les clôtures devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion.
- Les poteaux en béton et les plaques béton sont interdits. Toutefois, des plaques peuvent être enterrées sous réserve que leur hauteur hors sol ne dépasse pas 30 cm.
- D'une hauteur maximale de 2 m, elles devront être réalisées d'un grillage sur piquets.
Elles pourront être doublées ou non (côté espace public) d'une haie d'essences locales, préférées aux végétaux exotiques.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement
- Les aires de stationnement ne devront pas excéder 1,5 fois la Surface Hors Œuvre Nette des bâtiments affectés à l'activité, néanmoins il est exigé une place de stationnement pour 200 M² de Surface Hors Œuvre brute.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules sont à aménager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et engazonnement.
- Les surfaces du domaine public réservées au stationnement devront faire l'objet d'un accompagnement paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et engazonnement.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet.

CHAPITRE 10 : ZONE AUX
ZONE A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITES

CARACTERE DU SECTEUR

La zone AUX est une zone future à urbaniser, non desservie par les réseaux, sur lequel la commune envisage d'accueillir à long terme de nouvelles activités économiques.

Cette zone se situe en continuité du bassin d'activité nord de la commune.

DESTINATION DU SECTEUR

Elle est constituée par une réserve foncière à long terme à vocation commerciale.

Cette zone d'urbanisation future à long terme, sur lesquelles très peu d'occupation et d'utilisation du sol sont admises afin de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUX est conditionnée à une modification du PLU, qui devra déterminer le schéma d'aménagement de la zone et définir les conditions de desserte et de raccordement permettant une capacité de traitement usées et la production d'eau potable.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes constructions de toute nature à compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1, ainsi que les suivantes :

- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement et la vocation ultérieure de la zone.
- L'extension des bâtiments existants, dans la limite de 20%.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

- Sans objet.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Sans objet.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

- Sans objet.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les extensions admises devront s'implanter dans la même marge de recul que le bâtiment existant.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les extensions admises devront être respecter une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment existant sans pouvoir être inférieure à 4 m de la limite.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORTAUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Sans objet.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

- Sans objet.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Sans objet.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Sans objet.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

- Sans objet.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Sans objet.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet.

CHAPITRE 11: ZONE 1AUy
ZONE A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITES

CARACTERE DU SECTEUR

La zone 1AUy est une zone à urbaniser, en partie desservie par les réseaux. A vocation intercommunale, cette zone a pour objectif l'accueil à court et moyen terme de nouvelles activités industrielles.

Cette zone se situe sur le plateau agricole de la commune.

DESTINATION DU SECTEUR

La zone 1AUy est destinée prioritairement à recevoir une urbanisation d'activités commerciales, de bureaux, d'hôtels et de services, de stockage et d'entrepôts (notamment ceux liés aux transports), ainsi que d'activités artisanales et industrielles.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation, sauf celles liées à l'activité de la zone,
- les opérations d'ensemble à usage d'habitation,
- les constructions destinées à recevoir des établissements de soins, de repos,
- les constructions à usage agricole,
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanes,
- les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions,
 - les dépôts de véhicules lorsqu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'art. R.443-4 ou de l'Art. R.443-7 du Code de l'urbanisme,
 - l'ouverture et l'exploitation des carrières.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Rappels :

- *En application de la loi du 31 décembre 1992 sur le bruit et de l'arrêté préfectoral du 23 mai 2000, les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (mesures particulière d'isolation acoustique).*
- **Sont autorisées toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.**

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES

Expression de la règle

- Les accès doivent être adaptés à l'opération, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et prendre le minimum d'emprise sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 – VOIRIE

Expression de la règle

- Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

- Toute construction ou installation nécessitant l'usage de l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.
- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conformément aux instructions des textes en vigueur.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Conformément aux articles 640 et 641 du code civil, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- La création d'un bassin d'orage de capacité suffisante par rapport à tout projet sera obligatoire, afin d'obtenir un débit maximal autorisé de 1 litre par seconde et par hectare.

3.- AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE)

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public.
- Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir.
- Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.
- Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

- Sans objet.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Expression de la règle

- Les constructions nouvelles doivent être édifiées à un recul minimum de :
 - 10 m pour les bâtiments à usage d'activité ;
 - 5 m pour les habitations liées aux activités de la zone et les bureaux.

Exceptions

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle

- Les constructions peuvent, s'implanter sur une ou des limites séparatives sous réserve de l'accord des services incendie.
- Si le bâtiment ne jouxte pas une ou des limites séparatives
- Pour les bâtiments à usage d'activités et les habitations liées aux activités de la zone, la marge de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 5 mètres.
- Pour les logements de fonction et les bureaux, la marge de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être séparées par une distance d'au moins 4 mètres.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition

La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel à l'égout des toits. Cette mesure sera faite au droit des constructions visibles depuis le domaine public. Si les constructions sont en alignement, la mesure sera réalisée à l'égout des toits et en limite de voie.

Expression de la règle

- Pour les constructions à usage d'activités, la hauteur maximale mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ne peut excéder 12 mètres.
- Au delà de cette hauteur seront autorisés :
 - les bardages masquant les toitures en dents de scie ou toitures à redans,
 - les structures de toitures tendues de technologie contemporaine (potelets, tirants, couverture souple...).
- Cependant, une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cas d'impératifs techniques liés à l'utilisation des locaux.
- Pour les habitations liées aux activités, la hauteur maximale mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ne peut excéder 6 mètres.

Exceptions

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, 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 et aux paysages naturels ou urbains.

1 – VOLUME DES BATIMENTS

- Dans le cas de plusieurs volumes nécessités par la diversité des fonctions (bureaux, atelier, stockage...), l'articulation de volumes simples décalés en plan et en hauteur est imposée.

2 – STRUCTURE DES BATIMENTS

- Si la structure reste apparente (fer, fonte, béton, bois, structure aluminium-verre ...), l'ossature devra contribuer à la mise en valeur architecturale (décrochés, saillies par rapport aux matériaux de remplissage constituant les façades).

3 - FACADES

- Les façades seront : soit en maçonnerie enduites, soit en bardage ou murs rideaux vitrés ou non, montant jusqu'au faite de la toiture.
- Elles seront toutes traitées avec une alité égale (il n'y aura pas de notion de façade secondaire ou arrière).
- Dans le cas de volumes non fermés couverts (entrepôts, garages), un bandeau masquera la toiture jusqu'au faitage.
- Coloration : les teintes seront expressément mentionnées dans le dossier de permis de construire. L'alternance systématique est proscrite.

4 - OUVERTURES

- Les ouvertures proposées dans les bâtiments devront avoir une unité d'aspect et de proportions.
- Le portail d'accès au bâtiment sera traité soit dans le même matériau que la façade, soit de couleur en harmonie avec la façade dans le cas de matériaux différents.

5 - TOITURES

- Les côtés des toitures en dents de scie ou toitures à redans devront être dissimulés par un bardage jusqu'à la hauteur du faitage.

6 - CLOTURES

Règle générale

- la hauteur de la clôture ne devra pas dépasser 2 mètres de haut sauf dans les cas nécessités par la nature de l'occupation de l'activité.
- des clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Ouverture d'accès aux parcelles

- La hauteur des portails d'accès aux parcelles et celle des poteaux de portail seront identiques à celle de la clôture.

Sur les limites séparatives

- Elles seront constituées d'une grille ou d'un grillage, avec ou sans muret bas limité à 25 cm, doublés de végétation.

Sur les emprises publiques

Si elles s'avèrent nécessaires, elles seront constituées :

- de grille ou grillage matériaux et en forme.
- de lisses ou barreaudages non décoratifs.
- Les murs-bahuts limités à 0,60 m sont autorisés surmontés ou non des éléments décrits au paragraphe précédent, doublés ou non d'une haie végétale.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 M2, y compris les accès.
- Le nombre de places de stationnement est défini, ci-dessous, par type de constructions ou d'établissements :
 - Constructions à usage d'habitations liées à l'activité de la zone : il sera aménagé au moins deux places de stationnement par logement sur la propriété.
 - Bureaux : Une surface au moins égale à 60% de la superficie de plancher hors œuvre nette de la construction sera affectée au stationnement.
 - Constructions à usage commercial : Pour une surface de vente inférieure ou égale à 100 m², il n'est pas exigé de place de stationnement. Lorsque la surface de vente est supérieure à 100 m², une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente supplémentaire sera prévue.
 - Hôtel : Il sera créé une place de stationnement par chambre.
 - Constructions à usage artisanal ou industriel et entrepôts : Il sera créée une place de stationnement pour 3 emplois. En outre, il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires.
 - Autres : Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² de superficie affectée à cet usage.
- Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement en particulier les marges de retrait doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² d'espace libre.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet.

CHAPITRE 12: ZONE A

ZONE AGRICOLE

CARACTERE DU SECTEUR

La zone A est une zone agricole. La valeur agronomique et biologique des sols la caractérise.

Elle identifie le plateau agricole Beauceron. Néanmoins les anciens corps de ferme ayant perdu leur vocation agricole, au profit de l'habitat constituant une exception, sont identifiés par une étoile.

La zone A est concernée par les périmètres de protection visant à limiter l'urbanisation à proximité de la Société LEGENDRE-DELPIERRE et DUNOIS. Ces périmètres sont reportés au plan de zonage.

DESTINATION DU SECTEUR

Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des terres agricoles. Elle est destinée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, ainsi qu'à celles liées à une diversification de l'activité des exploitations agricoles.

Au sein des parties de la zone A concernées par les périmètres de protection des établissements LEGENDRE-DELPIERRE et DUNOIS, il convient de limiter le nombre de personnes, afin de tenir compte des nécessités liées à la mise en œuvre du plan d'urgence.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toute occupation ou utilisation du sol à l'exception de celles listées à l'article 2.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Rappels :

- *En application de la loi du 31 décembre 1992 sur le bruit et de l'arrêté préfectoral du 23 mai 2000, les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (mesures particulière d'isolation acoustique).*

Sont autorisées toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1, ainsi que les suivantes sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels :

- Aucune construction ne pourra s'implanter à moins de 50 m de la lisière de la forêt d' Auneau.
- Les constructions à usage agricole et leurs extensions.
- Les installations classées liées à l'exploitation agricole.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles soient implantées à moins de 100 m des bâtiments d'activités.
- En cas de création d'une nouvelle exploitation agricole, la construction de l'habitation ne peut être autorisée qu'après celle des bâtiments d'exploitation.
- L'extension, l'aménagement, le changement d'affectation des constructions existantes, ainsi que la construction d' annexe, à condition d'être strictement liés à l'activité de l'exploitation agricole ou en vue de les destiner à une vocation touristique ou de loisirs complémentaire à l'activité principale.

- L'extension, l'aménagement, le changement d'affectation des constructions existantes frappées d'une étoile, ainsi que la construction de leurs annexes.
- Les aires de stationnement liées aux activités agricoles.
- Les équipements publics et d'intérêt général (dont les éoliennes) et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES

Définition

- Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle

- La largeur des accès doit être compatible avec la destination et l'importance de l'opération envisagée, et être adaptée aux usages qu'ils supportent.
- La configuration des accès doit permettre aux véhicules de disposer de conditions de visibilité telles que les entrées et sorties de la zone s'effectuent sans manœuvre dangereuse.

2 – VOIRIE

Définition

- Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée. Il doit se référer au règlement de voirie annexé au présent règlement.

Expression de la règle

- Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
 - à l'importance et à la destination des constructions projetées,
 - aux besoins de circulation du secteur,
 - aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

Article 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.
- En l'absence de réseaux publics et sous réserve que les règles d'hygiène générale et de protection sanitaire soient respectées, la distribution d'eau potable doit être assurée par un seul point d'eau, ou en cas d'impossibilité démontrée, par le plus petit nombre possible de points d'eau.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordé au réseau d'assainissement collectif.
- En l'absence de réseau collectif, les constructions admises devront être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. La filière d'assainissement devra être déterminée par une étude spécifique à la parcelle.
- Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdite.

Eaux pluviales

- En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, en aucun cas, les aménagements réalisés sur un terrain, ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

3.- AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE)

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés, sauf difficulté technique reconnue.

Antennes paraboliques

- Les antennes et antennes paraboliques, doivent être peu visibles depuis le domaine public.

Article 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

- Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Expression de la règle :

- Le long des routes départementales 18/5 et 7/1, les constructions doivent respecter un recul minimal de 75 m par rapport à l'axe de la voie :

Exceptions

- Pour :
 - Les bâtiments d'exploitation agricole,
 - les constructions ou installations liées aux infrastructures routières,
 - les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - les réseaux d'intérêts publics,
 - les travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension des constructions existantes.

Ces derniers devront s'implanter à une distance minimale de :

- 25 m de l'emprise des routes départementales,
 - 10 m des voies communales et chemins ruraux.
- Les extensions, aménagements de bâtiments existants peuvent être implantés différemment, sans aggraver la situation existante.
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes...), peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle

- Les constructions doivent être édifiées, à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à de 4 m de la limite.

Exceptions

- La règle précédente ne s'applique pas (implantation libre) :
 - pour la réalisation d'une extension, qui ne respecte pas les règles précédentes, sans aggraver la situation existante.
 - pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes ...).

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Article non réglementé.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

- Article non réglementé.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition

La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel à l'égout des toits. Cette mesure sera faite au droit des constructions visibles depuis le domaine public. Si les constructions sont en alignement, la mesure sera réalisée à l'égout des toits et en limite de voie.

Expression de la règle

- La hauteur constructions à usage d'habitation et annexes est limitée à 3,50 m à l'égout du toit.
- La hauteur des autres bâtiments admis est limitée à 10 m à l'égout du toit.

Exceptions

- La règle précédente ne s'applique pas :
 - pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes ...),

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les constructions avoisinantes.

1 – DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU BATI ANCIEN

- On assurera la conservation des éléments d'architecture locale qui font la qualité du bâtiment.
- Le choix des matériaux et des couleurs devra s'harmoniser aux matériaux locaux traditionnels.
- Les consolidations ou reconstructions des murs réalisés en béton, parpaings ou briques creuses devront être doublées de pierres ou enduites (couleurs utilisées traditionnellement).

2 - ABORDS DES BATIMENTS

- Il sera apporté une attention spéciale à l'aménagement des aires de stationnement afin que celles-ci ne nuisent pas à la qualité de l'environnement urbain ou naturel.

3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES

TOITURES

Constructions à usage d'habitation

- Les toitures doivent comporter au minimum 2 pans.

Pour la couverture, seuls sont autorisés :

- La tuile.
- L'ardoise.
- Ou tout matériau d'aspect similaire.

Constructions à usage activité

- Pour les constructions destinées aux activités agricoles, les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent être mates et participer à l'intégration dans l'environnement.

FACADES

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.
- Le parement extérieur des murs sera soit en pierre du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- Pour les bâtiments à usage agricole et leurs annexes, les bardages de couleur naturelle ou peints sont autorisés sous réserve d'une intégration dans l'environnement naturel. Néanmoins, l'utilisation du bois peut être admise dans la mesure où elle est compatible avec l'habitat ainsi que les espaces environnants.

Sont interdits :

- les peintures et les revêtements de couleur vive,
- les bardages en tôle brute.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme. Les boisements seront effectués en accord avec la réglementation imposée par le Fond Forestier National tant pour les essences que pour les densités et en fonction de la nature des sols.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Dans la zone A concernée par les périmètres de protection des établissements LEGENDRE-DELPIERRE et DUNOIS, le COS est fixé à 0,08 pour les constructions nouvelles à usage d'habitation.

CHAPITRE 13 : ZONE N
ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

CARACTERE DU SECTEUR

La zone N est une zone naturelle et forestière, comprenant les secteurs du territoire communal équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Cette zone identifie les vallées de l'Aunay et de la Voise.

DESTINATION DU SECTEUR

Cette zone est destinée à être protégée, dans la mesure où elle identifie des entités paysagères structurant le territoire communal et à ce titre méritant d'être préservées. Les atouts paysagers et les ambiances de ces espaces naturels sont à protéger.

Cette zone abrite plusieurs secteurs identifiant une vocation spécifique :

- **Na identifie les secteurs à vocation agricole.**
- **Nb identifie les secteurs boisés.**
- **Nh identifie un secteur d'habitation mesurée (hameau de Cossonville et lieudit d'Ombreville).**
- **Nl identifie les secteurs à vocation de loisirs, touristiques, pédagogiques et sportifs de la commune.**
- **Nlr identifie les secteurs à vocation d'équipements divers liés à la présence d'infrastructures d'hébergement et de restauration.**

Les zones inondables des vallées de l'Aunay et de la Voise sont identifiées dans ces secteurs par un indice d'inondation « i ». Ces zones doivent respecter les objectifs de la circulaire du 24/01/1994 (JO du 10/04/1994) relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toute occupation ou utilisation du sol à l'exception de celles listées à l'article 2.
- En particulier, les secteurs N couvert par l'indice "i", sont interdits :
 - Les constructions de toute nature susceptibles de faire obstacle à l'écoulement temporaire ou permanent des eaux.
 - Les reconstructions après sinistre causé par l'inondation.
 - Tout remblaiement ou endiguement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou à la mise hors d'eau de l'emprise immédiate des constructions et de leurs aires d'accès.

Les clôtures de toute nature susceptible de faire obstacle à l'écoulement temporaire ou permanent des eaux, en particulier, les clôtures pleines implantées perpendiculairement au sens d'écoulement des crues.

Article 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Rappels :

- *En application de la loi du 31 décembre 1992 sur le bruit et de l'arrêté préfectoral du 23 mai 2000, les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (mesures particulière d'isolation acoustique).*

Sont autorisées toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1, ainsi que les suivantes sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels :

En secteurs Na, NI et Nlr:

- L'extension, l'aménagement des constructions existantes. L'extension de bâtiments existants est limitée à 30 % de leur emprise au sol à la date d'opposabilité du présent document.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires au fonctionnement d'une activité agricole.
- Le changement d'affectation des constructions existantes à condition de les destiner à une vocation d'habitat, de tourisme ou de loisirs.
- La construction d'annexes (garage) à condition d'être liée à une habitation existante et de ne pas dépasser une superficie de 20 m² et une hauteur de 3.5 m au faîtage, à la date d'opposabilité du présent document.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

En secteur Na uniquement:

- Les bâtiments à usage agricole à l'exception des établissements classés.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux exploitants agricoles et qu'elles soient implantées à moins de 50 m des bâtiments d'activités. En cas de création d'une nouvelle exploitation agricole, la construction de l'habitation ne peut être autorisée qu'après celle des bâtiments d'exploitation.
- Les constructions nouvelles à usage d'hébergement limitées à l'accueil de 30 personnes, à condition qu'elles soient à vocation de gîtes ou de chambres d'hôtes. Ces dernières seront obligatoirement de plain-pied et construites en bois.
- Les constructions à usage d'habitation sur des unités foncières déjà bâties et dont la surface est supérieure ou égale à 3 hectares, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour des raisons de sécurité.
- Les abris à animaux d'une surface ne dépassant pas 20 m² et de préférence en bois. Leur hauteur ne devra pas dépasser 5 m au faîtage.
- Les abris de jardins en bois, non destinés à de l'habitation, d'une emprise inférieure ou égale à 10 m² et d'une hauteur maximale de 3 m au faîtage.
- L'extension, l'aménagement, le changement d'affectation des constructions existantes, ainsi que la construction d'annexe, à condition d'être strictement liés à l'activité de l'exploitation agricole ou en vue de les destiner à une vocation touristique ou de loisirs complémentaire à l'activité principale.

En secteur Nh uniquement :

- ° **Les constructions et les extensions mesurées destinées à l'habitat, ne dépassant pas une emprise au sol de 20% dans la limite de 100 m², de la superficie de l'unité foncière.**
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

En secteur NI uniquement:

- Les constructions, installations, équipements liés et nécessaires au développement d'activités sportives, touristiques, pédagogiques et de loisirs.
- Les équipements et constructions nécessaires au bon fonctionnement d'une activité d'élevage et d'hébergement d'animaux.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

En secteur Nlr uniquement:

- Les installations, équipements divers dans les constructions déjà existantes, liés à la présence d'infrastructures d'hébergement et de restauration.
- Les constructions à usage d'habitation sur le domaine du château à condition qu'elles soient destinées exclusivement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour des raisons de sécurité.

En zone inondable

- Des aménagements conservatoires de bâtiments existants, des reconstructions de bâtiments détruits après sinistre, pourront être acceptés avec la prescription suivante : le plancher le plus bas devra être rehaussé au minimum de 0.20 m par rapport au niveau de la crue.
- **La zone inondable de l'Aunay est identifiée dans ce secteur par un indice d'inondation "i". cette zone doit respecter les objectifs de la circulaire du 24/01/1994 (JO du 10/04/1994) relative à la prévention des inondations et de la gestion des zones inondables.**

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES

Définition

- Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle

- La largeur des accès doit être compatible avec la destination et l'importance de l'opération envisagée, et être adaptée aux usages qu'ils supportent.
- La configuration des accès doit permettre aux véhicules de disposer de conditions de visibilité telles que les entrées et sorties de la zone s'effectuent sans manœuvre dangereuse.

2 – VOIRIE

Définition

- Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée. Il doit se référer au règlement de voirie annexé au présent règlement.

Expression de la règle

- Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
 - à l'importance et à la destination des constructions projetées,
 - aux besoins de circulation du secteur,
 - aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

Article 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.
- En l'absence de réseaux publics et sous réserve que les règles d'hygiène générale et de protection sanitaire soient respectées, la distribution d'eau potable doit être assurée par un seul point d'eau, ou en cas d'impossibilité démontrée, par le plus petit nombre possible de points d'eau.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordé au réseau d'assainissement collectif.
- En l'absence de réseau collectif, les constructions admises devront être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. La filière d'assainissement devra être déterminée par une étude spécifique à la parcelle.
- Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdite.

Eaux pluviales

- En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, en aucun cas, les aménagements réalisés sur un terrain, ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

3.- AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE)

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés, sauf difficulté technique reconnue.

Antennes paraboliques

- Les antennes et antennes paraboliques, doivent être peu visibles depuis le domaine public.

Article 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

- Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Expression de la règle :

- Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :
 - 25 m de l'emprise des routes départementales,
 - 10 m des voies communales et chemins ruraux.

Exceptions

- Les extensions, aménagements de bâtiments existants peuvent être implantés différemment, sans aggraver la situation existante du bâtiment principal.
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...), peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle

- Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

Exceptions

- La règle précédente ne s'applique pas :
 - pour la réalisation d'une extension, sans aggraver la situation existante,
 - pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité publique soient assurés.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

- Article non réglementé.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition

La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel à l'égout des toits. Si les constructions sont en alignement, la mesure sera réalisée à l'égout des toits et en limite de voie.

Expression de la règle

- La hauteur des constructions à usage d'habitation destinée aux exploitants agricoles et annexes est limitée à 3,50 m à l'égout du toit.
- La hauteur des bâtiments agricoles admis est limitée à 9 m au faîtage.
- Leur hauteur des abris à animaux ne devra pas dépasser 5 m au faîtage.

Exceptions

- La règle précédente ne s'applique pas :
 - en secteur Nh, pour toute nouvelle construction dont la hauteur est limitée à 4 m à l'égout de toit,
 - pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...),
 - pour la reconstruction de bâtiments existants.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- **Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.**

1 – DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU BATI ANCIEN

- On assurera la conservation des éléments d'architecture locale qui font la qualité du bâtiment.
- Le choix des matériaux et des couleurs devra s'harmoniser aux matériaux locaux traditionnels.
- Les consolidations ou reconstructions des murs réalisés en béton, parpaings ou briques devront être doublées de pierres ou enduites (couleurs utilisées traditionnellement).

2 – ABORDS DES BÂTIMENTS

- Il sera apporté une attention spéciale à l'aménagement des aires de stationnement afin que celles-ci ne nuisent pas à la qualité de l'environnement urbain ou naturel.

3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES

TOITURES

Constructions à usage d'habitation

- Les toitures doivent comporter au minimum 2 pans.

Pour la couverture, seuls sont autorisés :

- La tuile.

- L'ardoise.
- **le bois, les toitures végétales.**

Autres constructions

- Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent être mates et participer à l'intégration dans l'environnement.

FACADES

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.
- Le parement extérieur des murs sera soit en pierre du pays, soit enduit, soit en bois. Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.

Sont interdits :

- les peintures et les revêtements de couleur vive,
- les bardages en tôle brute.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme. Les boisements seront effectués en accord avec la réglementation imposée par le Fond Forestier National tant pour les essences que pour les densités et en fonction de la nature des sols.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Article non réglementé.